NORDVIK

Arbins gate 13B

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Arbins gate 13B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Vedlegg
56	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, klassisk og gjennomgående 2-roms selveier m/peis og buede vinduer. 3m takhøyde. Supersentralt i gate uten biltrafikk

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**145 830,-**
Totalpris	**5 924 829,-**
Fellesgjeld	**28 999,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 021,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

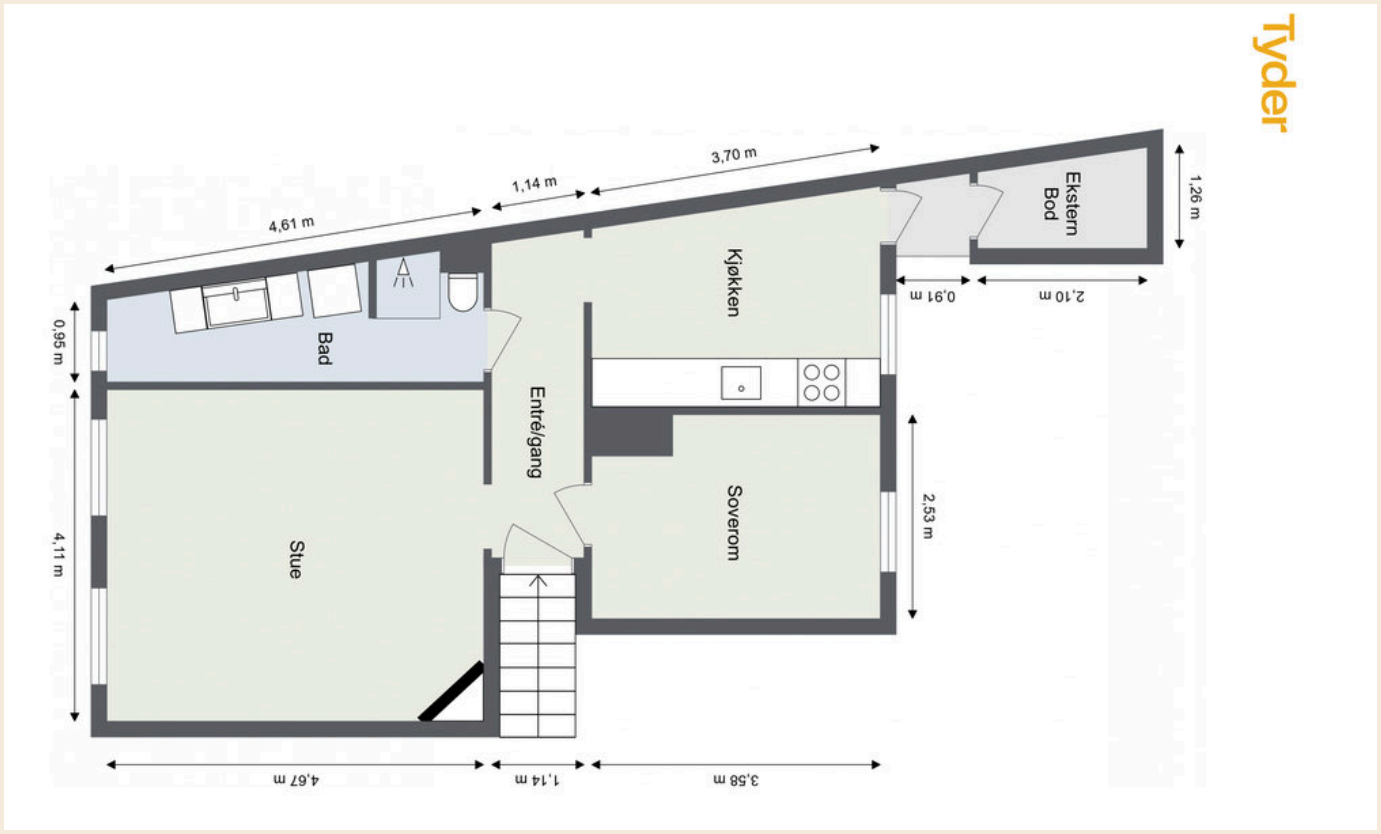
Innbydende, gjennomgående 2-roms selveier med egen inngang og flotte klassiske detaljer. Stue har peis, god takhøyde og store buede vinduer som gir rikelig med lysinnslipp. Velholdt bolig oppgradert den siste tiden med bl.a. nye gipsvegger, skjult el-anlegg i stue og soverom i 2025 samt nye dusjvegger i 2024. Kjøkken, parkett, el-anlegg og innerdører i gang fra 2016. Oppgradert bad, ny varmtvannsbereder og ny peis (pipeløp 2021) i 2013.

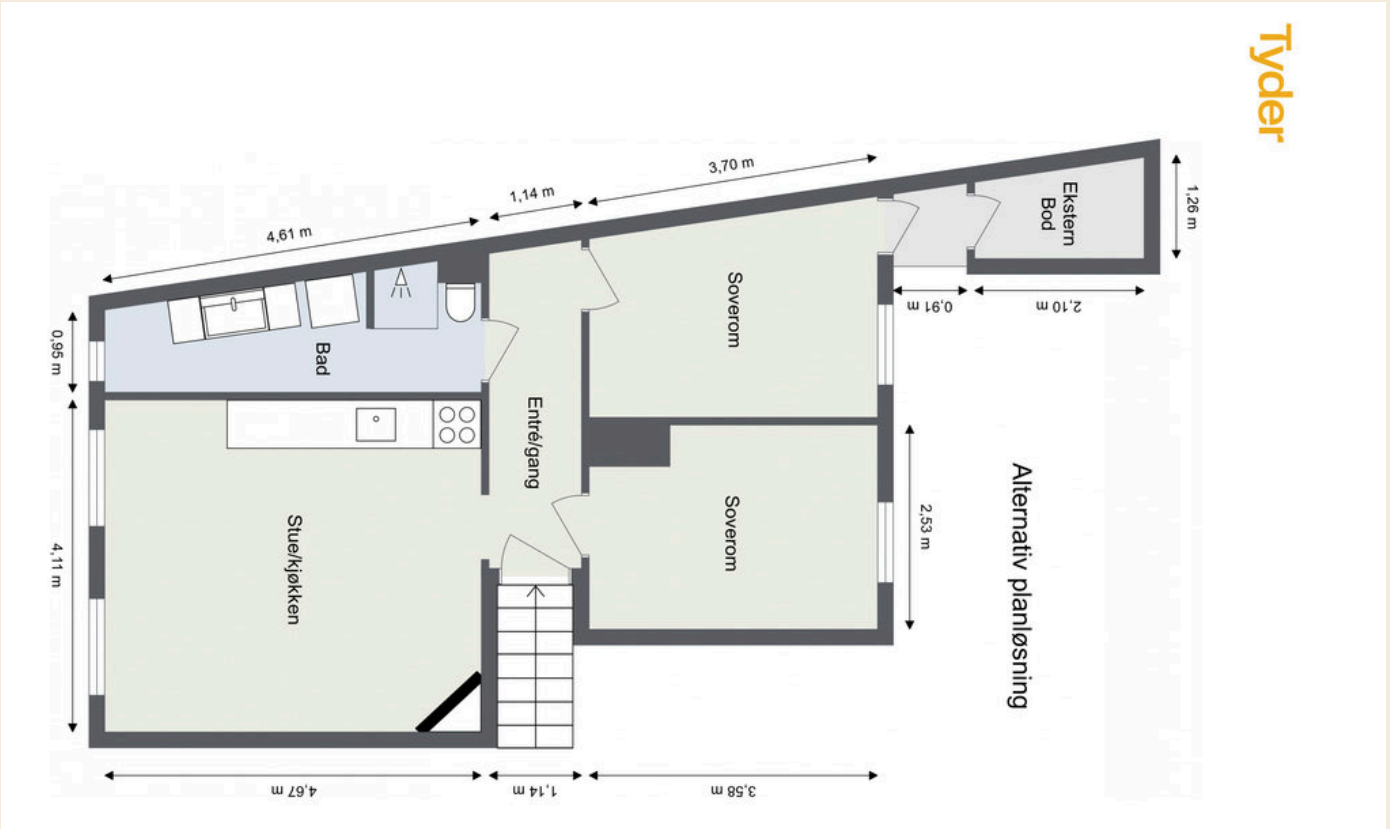
Legg merke til:

- Peis
- Høy 1. etg
- 3m takhøyde
- Gjennomgående
- Utvendig passasje til bod
- 3 boder, takmaleri i bod ved kjøkken
- Mulig tilbakeføring til opprinnelig takhøyde på ca. 3,5m
- Mulighet for balkong
- Klassiske detaljer
- Attraktiv, sentral beliggenhet i trafikkskjermet gate -kun et kvartal fra Slottsparken.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 57 kvm





1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 57 kvm
















Miele






LG
Direct Drive 7 / 4.5



















Herfra er det enkelt å komme seg rundt i byen. Få meter til blant annet Solli Plass, Slottsparken, Vika og Nationaltheatret.





Ca. 190 meter til Slottsparken.

Ca. 350 meter til Solli Plass og Sommero.



Ca. 400 meter til Nationaltheatret med tog/flytog, buss, trikk og T-bane.





Ca. 550 meter til Aker Brygge og Tjuvholmen med rikelig shopping, restauranter og serveringssteder.

Få minutter til Bygdøy allé og Frogner.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0603/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arbins gate 13B, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 9, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marit Kristine Westergaard

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
28 999,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 778 999,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
144 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 530,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 924 829,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 937 529,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom
BRA-e: 3 kvm. Disponibel bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 1 kvm. Utvendig passasje

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm. Disponibel kjellerbod. Ca. 24 kvm GUA
Total BRA: 0 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.
Kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 24 m².

Innhold
Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca 4 kvm, en bod i samme etasje på ca. 3 kvm og en bod i kjeller med ca 24 kvm gulvareal.

Kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 24 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993 og 1981.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2000.
Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører:
Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, soverom og kjøkken.
Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25-30 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Balkonger, terrasser ol.
Utvendig passasje i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 1 m². Stranetting er montert som rekkverk.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m.
Utbedringskostnad: kr. 15 000-30 000,-. TG: 3.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Pipeløp er blitt rehabilitert i regi av sameiet.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue. TG: 1.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 120 liter, ny fra 2013, ifølge eier, montert i innebygget kasse i himling i bad.
Tilstandsvurdering: Begrenset mulighet for inspeksjon grunnet plassering. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er lokalisert skjult i innebygget sisternekasse i bad.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
Hovedstoppekran er plassert utenfor rekkevidde i sisternekasse.

Ventilasjon:
Ventilator i kjøkken med avtrekk til felles oppdriftskanal.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Ventilator i kjøkken er påkoblet opprinnelig oppdriftskanal, dette er normalt sett ikke tillatt da det skaper et overtrykk og forurenser kanalen. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i

hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert utenfor inngangsdør.
Samsvarserklæring signert og datert 29.12.2025 er fremvist for følgende arbeider: Nye stikk og belysning i stue og soverom.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er jevnlig oppgradert fra 2001.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Elektrisk oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stålplate på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer. Ikea kjøkkeninnredning fra 2016.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering: Det er registrert gjennomgående knirk i gulvet ved normal gange grunnet ujevnheter og skjevheter i underliggende bjelkelag. TG: 2.

Vegger:
Malt trepanel og sparklet og malte plater. TG: 1.

Himling:
Malt trepanel og sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 3,05 m målt i stue. TG: 1.

Bad:
Badets hovedkonstruksjon er av eldre dato. Badet er pusset opp i 2013 med ny varmtvannsbereder med tilhørende røropplegg, ny servant og klosett, ny skapinnredning og speil, nye rør og dusjarmatur, nye vegger i dusjen med ny membran og nye fliser. Det er også utskiftet dusjdører i 2024.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.
Tilstandsvurdering: Det er enkelte manglende fliser under servant samt noe løse fliser i dusjsonen.
Det er synlige plugger i gulv under klosett fra tidligere innfesting.
Svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.
Det er registrert noe svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.
Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre
at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.
Tg 3 er gitt på grunn av nevnte observasjoner, hvilket medfører en økt risiko for lekkasjer. Utbedringskostnad: kr. 75 000-125 000,-.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.
Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser i hjørnefuger til sisternekasse. Fliser til sisternekasse med bom (hulrom).
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Det er foretatt fuktmåling direkte i eksponert treverk på innside av sisternekasse uten utslag for fuktnivåer utover normalen. TG: 0.

Brannskille:
Brannskille i boliger fra før 1969- bygård før 1930-35 (etasjeskiller i tre).
Tilstandsvurdering: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2025:
Stue: Nye gipsvegger, skjult elektrisk anlegg, malt vegger og tak (Krystall Byggservice AS, Dream Service Nada Hanna, ELEKTRO SERVICE 24/7 PASTUSZKA).
Soverom: Nye gipsvegger, nytt tak, skjult elektrisk anlegg, malt vegger og tak (Krystall Byggservice AS, Dream Service Nada Hanna, ELEKTRO SERVICE 24/7 PASTUSZKA).

2024:
Bad: Nye dusjvegger (Comfort Skøyen).

2023:
Taket på hele bygningen rehabilitert, regi Sameiet. Betalt ca. kr 180.000 for min andel.

2021:
Alle pipeløp i bygget rehabilitert, i regi Sameiet.

2019:
Bunnledninger for hele bygget fornyet, i regi Sameiet.
Kjøkken: Ny oppvaskmaskin (Power).

2018:
Kjøkken: Nye stikkontakter (JC Elektro & Design AS).

2016/2017:
(alt utført av leieboer og snekker Didrik Brovoll & Trygve Hiorth Elektro)
Stue/Sov/Gang/Kjøkken: Ny parkett.
Kjøkken: Nytt kjøkken (IKEA), malt vegger.
Gang: Nye gipsvegger, skjult elektrisk anlegg, to nye innerdører (glatt hvit).

2016:
Kjøkken: Nytt kjøleskap.

2014:
Lyd- og brannisolert ytterdør installert, i regi Sameiet.

2013:
Bad: Nytt toalett, nye dusjvegger, nye skap, ny varmtvannsbereder (Høiax liggende, over døra), maling av vegger, nye fliser i dusj (Norsk Rørservice AS).
Stue: Ny peis montert (Peisselskabet AS).

Det er ifølge selger antatt mulighet for å bygge balkong med utgang gjennom kjøkkendøren (som nå leder ut til utvendig passasje og en bod); denne vil i så fall ikke ha sol, men likevel mulighet for en hyggelig uteplass mot bakgården. Kjøper må selv stå for kostnader i forbindelse med et slikt prosjekt, søknadsprosess til Sameiet og Plan og bygg/offentlige instanser samt risikoen for om tillatelse blir gitt.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 Bad: Nytt toalett, nye dusjvegger, nye skap, ny varmtvannsbereder (Høiax liggende, over døra), maling av vegger, nye fliser i dusj (Norsk Rørservice AS) 2024: Nye dusjvegger (Comfort Skøyen)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble lagt ny membran i dusjvegger, men ikke på gulv, da flisene ikke ble fornyet. Pga av nytt vegghengt toalett er det noen små hull i flisene under toalettet, noe som vel betyr at membranen ikke er tett akkurat der. Gulvet fungerer helt fint, men dette er en av to forhold i leiligheten som har fått TG3. Jeg har vurdert å fornye gulvflisene, men har vurdert det slik at det er mer hensiktsmessig at ny eier gjør dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS (de sendte meg mange bilder mens arbeidet pågikk, så jeg tror at de har noe dokumentasjon på dette)

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak på hele bygningen ble rehabilitert i 2023 (A. Hansen Gruppen AS). Alle pipeløpene ble rehabilitert i 2021 (Pipeeksperten). Ny peis installert i leiligheten i 2013 (Peisselskabet AS). For ca. 15-20 år siden ble det bygget balkonger i bakgården. Alle leilighetene fikk tilbud, men jeg takket nei fordi det ikke ville være sol på den. Har senere tenkt at det likevel ville være fint med en slik uteplass (i skyggen); i så fall må byggetillatelsen fornyes. Ytterligere informasjon om bygningen kan fås av styreleder.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016/2017 Trygve Hiorth Elektro: I forbindelse med oppussing ble det lagt skjult anlegg i gangen og ellers gjort oppgraderinger. 2025 ELEKTRO SERVICE 24/7 PASTUSZKA: I forbindelse med oppussing av stue og soverom ble det lagt skjult anlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Dette vet jeg ikke. Men sameiet er ganske gode på å ha kontroll over at alt er i orden i bygningen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Alle bunnledninger i bygget ble fornyet i 2019 (Olimb).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Gulvflisene på badet er fra før min eiertid, og det mangler noen fliser under servantskapet. Som nevnt ovenfor, er det noen små skruhull i flisene under toalettet. Jeg mener at det var en vannskade i dusjveggen (ca. 2018) - Jeg vet at Norsk Rørservice ble kontaktet, men jeg kan ikke huske om det var de som reparerte dette og finner dessverre heller ingen faktura. Til orientering: Leiligheten har vært utleid i hele perioden fra kjøp i 2002 t.o.m. 2024. Nye dusjvegger ble satt inn i 2024 (Comfort Skøyen).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Alle pipeløp i bygningen ble rehabilitert i 2021 (av Pipeeksperten). Antar at dette har vært gjort pga noen problemer (eller kanskje bare elde?), men peisen fungerte helt fint også før rehabiliteringen. Etter 2021 har det vært helt fantastisk god trekk i peisen!

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Huset er fra 1895, og det er fukt i kjelleren. Jeg vet ikke hvilken drenering det er på slike hus fra 1895.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: For flere år siden (tidlig i min eiertid) var det et problem med at sikringen gikk når flere apparater var på samtidig. Sikringene ble fornyet i forbindelse med en oppussing (2016/2017), så dette er ikke lenger et problem. Noen mindre problemer som gjelder nå: Etter oppussing av soverom i 2025, blinker taklampen i soverommet av og til når dimmeren er på full styrke. Trodde lampen var for gammel og kjøpte en ny, men problemet er der fortsatt. Har også akkurat oppdaget at downlights i gangen også blinker litt, men kun på en spesiell styrke i dimmingen. Panelovnen i stua kan ikke regulere temperaturen – står alltid på 22 grader.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er skjevheter i kjellergulv (vanlig i slike eldre bygårder). I leiligheten har gulvet i stua en merkbar skjevhet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: For mange år siden (mener det var 2007-2008), var det problemer med sølvkre i leiligheten (samt leiligheten over), men dette ble man kvitt etter en skadedyrsanering. For ca. 8-10 år siden ble det oppdaget rotter i kjelleren (det er visst ikke helt uvanlig i slike eldre bygg). Det står fortsatt feller rundt omkring i kjelleren, men det er så vidt jeg vet lenge siden dette var et problem.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann Håvard Müller-Sørensen har laget tilstandsrapport i forbindelse med dette salget (januar 2026).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble gjort i forbindelse med tilstandsrapporten. Arealet stemmer overens med det som sto i prospektet da jeg kjøpte leiligheten i 2002.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det kan kanskje være interessant for kjøper å vite at takene i leiligheten må være blitt senket (til en takhøyde på ca. 3,10): I forbindelse med oppussing av vegger i stue og soverom i 2025, ble det avdekket at de opprinnelige takene (med gammel stukkatur i stua) ligger ca 40 cm over nåværende tak. Boden i tilknytning til kjøkkenet er det eneste rommet med opprinnelig takhøyde (og den har et takmaleri av en engel :)). Boden

trenger imidlertid rehabilitering pga fukt i veggene. Styreleder sier det skal vurderes å gjøre noe med den i forbindelse med planlagt rehabilitering av vegger i fellesområdene. Dette er utgifter som normalt dekkes av sameiet (slik som f.eks. ny inngangsdør til bygningen, nettopp montert nå i desember 2025). Overgangen mellom kjøkkenet og denne boden er åpen ned til bakgården og kun dekket av netting. Takstmann har påpekt at det er påbudt med gelender her (dette er det andre forholdet som har fått TG3). Siden dette også gjelder leiligheten over min (vi er de to som ikke har balkong) har jeg nevnt dette for styreleder, og tilbakemeldingen er at sameiet bør vurdere om noe må gjøres
her. (Om man velger å bygge balkong, vil dette ikke lenger være nødvendig).

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Toroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft, kjeller og 1. etasje.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Bygningen er oppført i 1895, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To taklamper i stue
- Vaske -/tørkemaskin på bad

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.
Peis i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende strømforbruk for 2025:
ELVIA kr. 3798,70
Agva Kraft AS kr. 6054,38

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 021,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd(Global Connect), betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, m.m.

Bredbånd - HomeNet kr. 289,-
Renter IN-lån kr. 160,-
Avdrag IN-lån kr. 124,-
Felleskostnader kr. 2 448,-
Tot. innev. måned kr 3 021

Ifølge styreleder per 05.01.25 er det ingen forventet justering av felleskostnader i 2026.

IN-lån:
Sameiet har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12136454216. For å innfri andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.

Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnader justeres fra ca. 3 021,- pr mnd til ca. kr. 2 737 pr mnd.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 021,- per md

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2025.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2-3 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 473 545,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 894 179,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Global Connect for leveranse av fiber. Fellesavtale er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET ARBIENS GATE 13, orgnr. 983 502 776

Om sameiet
Sameiet Arbiens gate 13 består av 16 seksjoner, hvorav 15 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon. Registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 983502776.

Nøkler til inngangsdør, postkasse og kjeller bestilles via styreleder (pr. e-post) og hentes og betales deretter hos Vrio. Skilt til postkasse bestilles via Posten eller skiltgravør.

Sameiet har avtale om renholdstjeneste med Rydje Renhold Oslo/Akershus AS. Renholdet skjer hver torsdag.

Utført rehabilitering og større vedlikehold:
2025:
- Rehabilitering av porter og lås. Kostnadene ble dekket i sin helhet av avsatte vedlikeholdsmidler for 2024/25.
2024:
- Installasjon av varmekabler i renner fra to terrasser i C-oppgangen, samt garantireparasjon av et nedløpsrør (lekkasje i overgang fra terrasse i A).
2023:
- Fullstending rehabilitering av tak (A. Hansen gruppen). Utskifting av alle takvinduer, utbedring av mur rundt piper / pipebeslag, nye ventilasjonskasser, forbedret rennesystem rundt terrasser, nye varmekabler i takrenner.
- Installasjon av Fiber fra HomeNet.
2022:
- Utbedring av en takterrasse, med nye beslag og kledning, A. Hansen-gruppen.
- Mindre fasaderehabilitering under balkong, BMR AS.
- Utbedring av to takvinduer med lekkasje, Pallesen Bygg AS.
- Nye lamper i oppganger, AL Elektro AS.
2021:
- Omfattende piperehabilitering, Pipe Eksperten AS.
- Reetablering av rømningsluker via takterrasse, A. Hansen-gruppen.
2020:

- Nye varmekabler i takrenner, Abmas Elektro AS.
- Installasjon av calling-anlegg, Defigo AS.
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg, Firesafe AS.
- Renovering av en takterrasse samt tilhørende terrassedør, A. Hansen-gruppen.
2019:
- Omfattende prosjekt med fornying av rør, Olimb.
- Renovering av tre takterrasser, flere vinduer og takvinduer, Farstad Bygg AS.
2018:
- Bytte av noen vinduer og terrassedører, Farstad bygg AS.
2017:
- Bytte av lampe 2. etasje B-oppgang. Reparasjon av låser.
2016:
- Brannutbedring: Skifte av alle vindusglass i oppgang B, Farstad Bygg AS.
- Montering av branndør loft og brannmaling av boder C-oppgang, Farstad Bygg AS.
- Utbedring av terrasse og takvinduer i leilighet i 5.etg. Farstad Bygg AS.
2015:
- Sjekk av elektrisk anlegg og utbedring av fotocelle i kjeller, Oppegård Elektro AS
2014:
- Bytte til branndører kjellerinngangene, Semako AB.
- Bytte av dører inn i leilighetene til godkjente branndører, samt utbedring av veggfeltene rundt, Drømmesnekkeren As og Farstad Bygg AS.
- Brannutbedring: Oppgradering av tak mellom kjeller og 1.etasje.
Ifølge vedlagte årsberetning.

Ingen større arbeider planlagt det nærmeste året. Kan bli snakk om nye vinduer mot gård ila nærmeste 3-5 års periode, dette vil høyst sannsynlig kreve kapitalinnkreving siden de to siste større vedlikeholdsarbeidene har blitt finansiert på denne måten (etter sameiebrøk).
Det er videre snakk om rehabilitering av vegger i fellesområder, inngangsparti, trappegang og muligens boder. Styret er usikre på størrelsen av prosjektet når det gjelder vegger i fellesområder, når det først settes i gang. Styret hadde regnet med at inngangsparti og trappegang (A og B) skulle dekkes av vanlige felleskostnader (som fjorårets nye porter og lås). Dersom boder utføres i samme prosjekt vil det bli mer kostbart. Det er p.t. ikke planlagt prosjektets omfang og når det eventuelt skal utføres.
Ifølge styreleder per 05.01.25

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til forretningsfører og styret for registrering.

Enhver endring av disponeringsrett til boder eller andre fellesarealer mellom sameiere, skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Meldingen skal inneholde opplysninger om hvilken fellesarealer, og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Endringene skal godkjennes av styret. Endringer som ikke er godkjent av styret, anses som ugyldige.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 28 999,-pr. 17.12.2025

Sameiet har lån i DNB Bank ASA:

Formål: Rehabilitering av rør
Lånenummer: 12136454216
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 17.12.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 151
Saldo per 17.12.2025 kr. 864 251,-
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2038)
Andel av saldo: kr. 28 999,-

Sameiet har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12136454216. For å innfri andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 071,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 433 497,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 1 450,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad. Vanligvis i begynnelsen av mai, der man rydder i bakgården, planter blomster, driver enkelt vedlikehold etc. Avsluttes med grilling.

Vedtekter:
§ 2. Pipeløp:
Tilkobling til pipeløp og andre endringer av ildsteder kan kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Alt arbeid tilknyttet pipeløp skal utføres av ansvarlig utførende som innehar sentral godkjenning og

gjennomføres forskriftsmessig.

Bygningsmessige arbeider:
§ 17. Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Se husordensregler og vedtekter pkt 4 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Husdyr skal ikke luftes i bakgården.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81390883

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 686 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Arbins gate 13 B har en attraktiv beliggenhet i Vika, kun et kvartal unna Slottsparken. Leiligheten ligger på hjørnet av Arbins gate og Løkkeveien med kort vei til Aker Brygge/Tjuvholmen, Solli, Frogner og sentrum. Her bor du midt i et av Oslos mest sentrale og populære områder. Kort gangavstand til alt av servicefasiliteter, uteliv og offentlig transport. Rett utenfor leiligheten finner du Joker. Solli Plass har rikelig med serveringssteder, butikker, Sats treningssenter, trikk og buss. Spisesteder som Alex Sushi, Palace Grill, Pascal og Ruffino ligger alle innen ca. 3 minutter gange fra leiligheten.

Ned mot fjorden finner du Aker Brygge og Tjuvholmen, området er et senter for næringsliv, handel og hygge i Oslo. Her tilbys det aller meste av servicetilbud som Vinmonopol, gallerier, flere typer butikker, hyggelige spisesteder i alle prisklasser, badestrand, båthavn, osv. Det nye Nasjonalmuseet er også få minutter unna.

Går du oppover Løkkeveien og videre inn i Parkveien tar du deg raskt til Hegdehaugsveien og Bogstadveien, Oslos mest populære handlegate. Her finner du utallige butikker, barer og restauranter.

Kort vei til absolutt alt av offentlig kommunikasjon. Buss og trikk fra Solli Plass, Ruseløkka, Slottsparken og Nationaltheateret. Inngangen til Nationaltheateret med tog, flytog og T-bane ligger ca. 200 meter fra leiligheten.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av bygårdsbebyggelse, butikker og næring.

Skoler og barnehager
Tilhører her Ruseløkka skole (1.–10. trinn)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 12.10.1894.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning beboelsesværelse 06.07.1897.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for vannklosetter datert 26.08.1911.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bad 1.-4 etasje datert 03.11.1982.
Det foreligger ferdigattest for innredning leiligheter på loft datert 24.06.1987.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 02.06.2021.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 9 piper datert 18.11.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger melding em ferdig byggearbeld vedrørende forandring av kontorer m.m. datert 24.01.1959.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I opprinnelig byggemeldte tegning fra 1894 er boligen byggemeldt med to værelser og kjøkken. Bad er byggemeldt i tegning for "Innr. w.c. og dusjrom i 1-4 etg" fra 1981. I grunnbok er seksjonen oppført med formål som bolig. I seksjoneringsbegjæring fra 1982 og 1985, er leiligheten registrert som bolig med dagens rombenevnelser/romløsning.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende seviceformål.
Reguleringsbestemmelser:
- S-1949: Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune.
- S-176GO: Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.
- S-460: Regulering av vestre Vika. S-460 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående plansak med detaljeregulering for Henrik Ibsens gate og Løkkeveien. Saken gjelder bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere. Saken er under behandling. Saksnr 202313406. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313406

Det foreligger pågående byggesak i Løkkeveien 12. Saken gjelder bruksendring fra butikk til skjønnhetssalong. Midlertidig brukstillatelse gitt 18.12.25. Saksnummer 202516516. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516516

Det foreligger pågående byggesak i Arbins gate 11. Saken gjelder branntrapp og bruksendring av 1. og 2. etasje til massasjesenter og fysioterapi. Igangsettingstillatelse gitt juni 2025. Saksnummer 202510094. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510094

Det foreligger pågående byggesak i Huitfeldts gate 10 A. Saken gjelder utbygging av loft og takterrasser. Brukstillatelse ble gitt 27.04.2023 . Saksnummer 202509356. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509356

Det foreligger pågående byggesak i Arbins gate 9. Saken gjelder mulig ulovlig brudd på brannskille. Saken er under behandling. Saksnummer 202504938. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202301791

Det foreligger pågående byggesak i Arbins gate 9. Arbins gate 9 A. Saken gjelder bruksendring av bod til bolig og innlemming i leilighet. Saken er under behandling. Saksnummer 202522902. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522902

Det foreligger pågående byggesak i Dronning Mauds gate 15. Saken gjelder rehabilitering av fasader og innbygging av deler av arkaden mot Løkkeveien. Igangsettingstillatelse gitt desember 2025. Saksnummer 202507159. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507159

Det foreligger pågående byggesak i Dronning Mauds gate 15. Saken gjelder brannsikring av bygget. Søknad om ferdigattest inne. Saksnummer 202509427. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509427

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/209/9/2:
25.10.1894 - Dokumentnr: 900354 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1959 - Dokumentnr: 510025 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1982 - Dokumentnr: 505753 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER ENHVER ANNEN PENGEHEFTELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1985 - Dokumentnr: 21183 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER ENHVER ANNEN PENGEHEFTELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1982 - Dokumentnr: 505753 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1940/2240

17.04.1985 - Dokumentnr: 21183 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/2040
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/2040
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 194/2040
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/2040
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/2040
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 194/2040
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/2040
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/2040
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 194/2040
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/2040
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/2040
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/2040
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/2040
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/2040
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/1
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

17.04.1985 - Dokumentnr: 21183 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon: Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/2040

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de

forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 231,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 6 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave. kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 570,-
Foto - Faktureres direkte til kunde. kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører OBF kr. 4 242,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til kunde. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 733,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. januar 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Arbins gate 13A

Nabolaget Vika - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**1 min**
611 elever, 35 klasser	0.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**14 min**
812 elever, 47 klasser	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**18 min**
508 elever, 26 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**18 min**
412 elever, 30 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**7 min**
417 elever, 24 klasser	2.9 km
Wang Toppidrett	**3 min**
18 klasser	0.2 km
Vika videregående skole	**3 min**

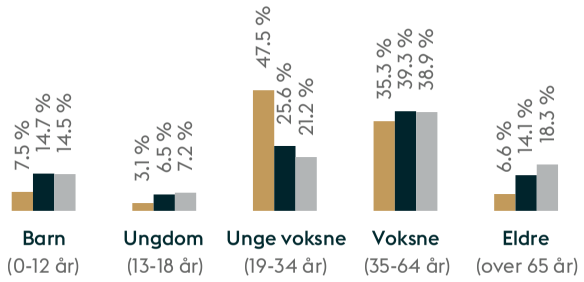
Offentlig transport

Ruseløkka	**3 min**
Linje 12	0.2 km
Dokkveien	**3 min**
Linje VY1, 42N, 81	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.6 km
Nationaltheatret	**7 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Oslo S	**23 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.8 km

Barnehager

Ankerhagen barnehage (1-5 år)	**5 min**
39 barn	0.4 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år)	**7 min**
67 barn	0.6 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	**9 min**
15 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vika	3 440	2 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Ruseløkka skole	3 min
Ruseløkkveien balløkke	4 min
Friskis & Svettis Oslo	2 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	3 min

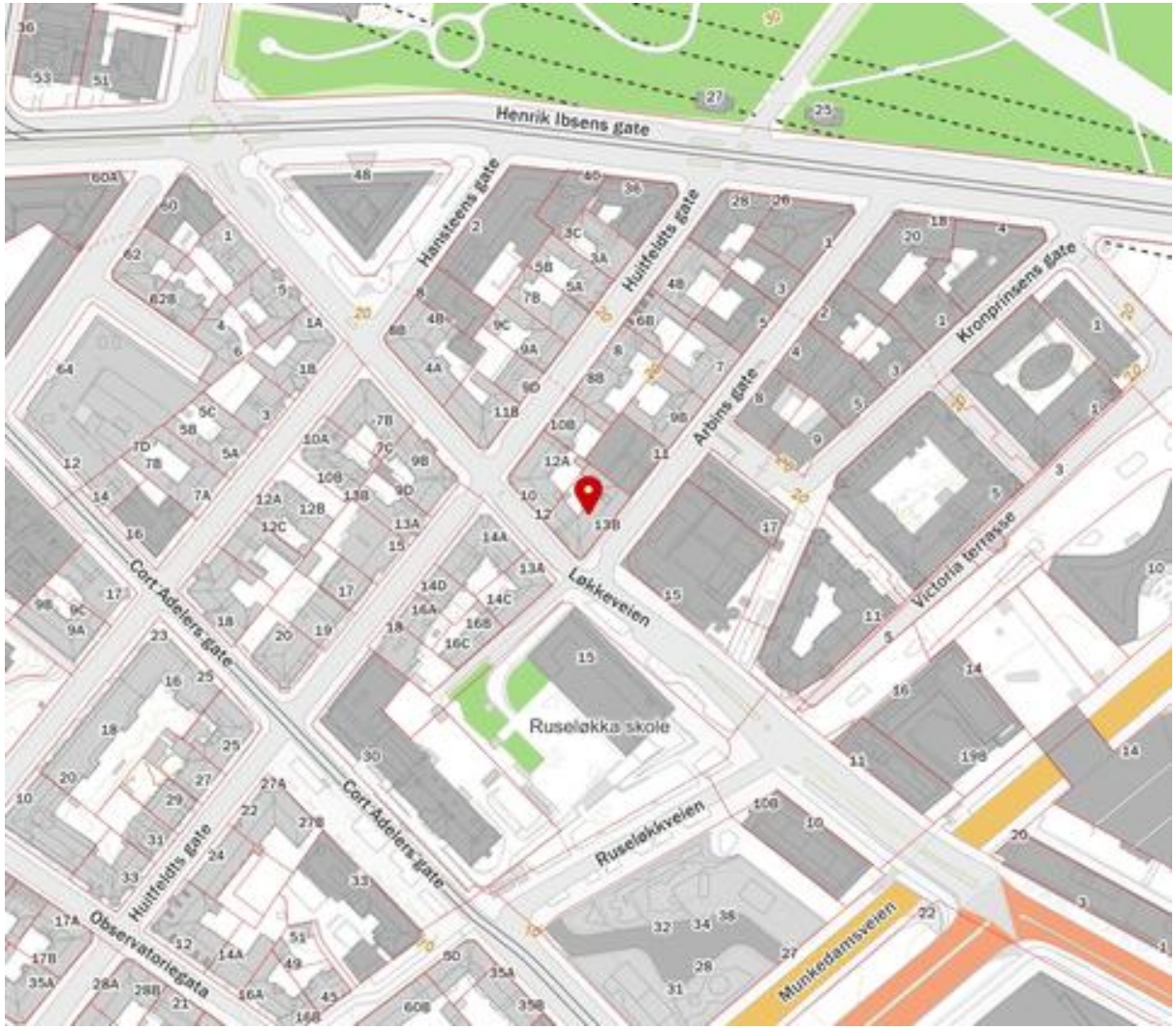
«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ARBINS GATE 13 B, 0253 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 9 Seksjon: 2
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	16/12/2025
Utskriftsdato:	05/01/2026
Oppdragsnummer:	98685
Referansenr:	12260

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft, kjeller og 1. etasje.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Nye gipsvegger, skjult el-anlegg, malt vegger og tak i stue og soverom.

2024: Nye dusjvegger.

2016 :

- Ny kjøkkeninnredning.
- Ny parkett.
- Nye gipsvegger, skjult el-anlegg, malt vegger, to nye innerdører i gang.

2013:

- Nytt toalett, nye skap, ny varmtvannsbereder, maling av vegger, nye fliser i dusj.
- Ny peis.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2023: Rehabilitering av takkonstruksjon.

2021: Rehabilitering av pipeløp.

2019: Fornyelse av bunnledninger.

2014: Ny entredør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1895, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 75 000 – 125 000,-*
- Balkonger, terrasser ol. – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 90 000 – 155 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marit Kristine Westergaard
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Marit Kristine Westergaard , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 209 Bnr: 9 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	686 m²
Eierbrøk seksjon:	53 / 2040
Hjemmelshaver:	Marit Kristine Westergaard
Adresse:	Arbins gate 13 B, 0253 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	15/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1895

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	54	54	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	54	54	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom	Ekstern bod
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
1. etasje	54	3	0	1
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	54	7	0	1
Sum BRA:	61			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom	Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 24 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Brannskille i boliger fra før 1969- bygård før 1930-35 (etasjeskiller i tre)

Tilstandsvurdering: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1993 og 1981.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2000.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, soverom og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25-30 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utvendig passasje i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 1 m². Stranetting er montert som rekkverk.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000-30 000,-

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipeløp er blitt rehabilitert i regi av sameiet.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, ny fra 2013, ifølge eier, montert i innebygget kasse i himling i bad.	
Tilstandsvurdering:	Begrenset mulighet for inspeksjon grunnet plassering.	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert skjult i innebygget sisternekasse i bad.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Hovedstoppekran er plassert utenfor rekkevidde i sisternekasse.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Ventilator i kjøkken med avtrekk til felles oppdriftskanal. Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Ventilator i kjøkken er påkoblet opprinnelig oppdriftskanal, dette er normalt sett ikke tillatt da det skaper et overtrykk og forurenser kanalen. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert utenfor inngangsdør.

Samsvarserklæring signert og datert 29.12.2025 er fremvist for følgende arbeider: Nye stikk og belysning i stue og soverom.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er jevnlig oppgradert fra 2001.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stålplate på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2016.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er registrert gjennomgående knirk i gulvet ved normal gange grunnet ujevnheter og skjevheter i underliggende bjelkelag. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt trepanel og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt trepanel og sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 3,05 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badets hovedkonstruksjon er av eldre dato. Badet er pusset opp i 2013 med ny varmtvannsbereder med tilhørende røropplegg, ny servant og klosett, ny skapinnredning og speil, nye rør og dusjarmatur, nye vegger i dusjen med ny membran og nye fliser. Det er også utskiftet dusjdører i 2024.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte manglende fliser under servant samt noe løse fliser i dusjsonen.
Det er synlige plugger i gulv under klosett fra tidligere innfesting.
Svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Det er registrert noe svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.

Tg 3 er gitt på grunn av nevnte observasjoner, hvilket medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 75 000-125 000,-

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte- og sparklet og malte plater med flislagt oppkant.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser i hjørnefuger til sisternekasse.
Fliser til sisternekasse med bom (hulrom).

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. Det er foretatt fuktmåling direkte i eksponert treverk på innside av sisternekasse uten utslag for fuktnivåer utover normalen.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Westergaard, Marit K R	9578-5994-4-2742261	2026-01-02 23:00:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. jan. 2026

Oppdragsnummer
13-0603/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arbins gate 13B, 0253 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Marit Kristine Westergaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81390883
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 Bad: Nytt toalett, nye dusjvegger, nye skap, ny varmtvannsbereder (Høiax liggende, over døra), maling av vegger, nye fliser i dusj (Norsk Rørservice AS) 2024: Nye dusjvegger (Comfort Skøyen)

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble lagt ny membran i dusjvegger, men ikke på gulv, da flisene ikke ble fornyet. Pga av nytt vegghengt toalett er det noen små hull i flisene under toalettet, noe som vel betyr at membranen ikke er tett akkurat der. Gulvet fungerer helt fint, men dette er en av to forhold i leiligheten som har fått TG3. Jeg har vurdert å fornye gulvflisene, men har vurdert det slik at det er mer hensiktsmessig at ny eier gjør dette.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS (de sendte meg mange bilder mens arbeidet pågikk, så jeg tror at de har noe dokumentasjon på dette)

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak på hele bygningen ble rehabilitert i 2023 (A. Hansen Gruppen AS). Alle pipeløpene ble rehabilitert i 2021 (Pipeeksperten). Ny peis installert i leiligheten i 2013 (Peisselskabet AS). For ca. 15-20 år siden ble det bygget balkonger i bakgården. Alle leilighetene fikk tilbud, men jeg takket nei fordi det ikke ville være sol på den. Har senere tenkt at det likevel ville være fint med en slik uteplass (i skyggen); i så fall må byggetillatelsen fornyes. Ytterligere informasjon om bygningen kan fås av styreleder.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016/2017 Trygve Hiorth Elektro: I forbindelse med oppussing ble det lagt skjult anlegg i gangen og ellers gjort oppgraderinger. 2025 ELEKTRO SERVICE 24/7 PASTUSZKA: I forbindelse med oppussing av stue og soverom ble det lagt skjult anlegg.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Dette vet jeg ikke. Men sameiet er ganske gode på å ha kontroll over at alt er i orden i bygningen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Alle bunnledninger i bygget ble fornyet i 2019 (Olimb).

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Gulvflisene på badet er fra før min eiertid, og det mangler noen fliser under servantskapet. Som nevnt ovenfor, er det noen små skruhull i flisene under toalettet. Jeg mener at det var en vannskade i dusjveggen (ca. 2018) - Jeg vet at Norsk Rørservice ble kontaktet, men jeg kan ikke huske om det var de som reparerte dette og finner dessverre heller ingen faktura. Til orientering: Leiligheten har vært utleid i hele perioden fra kjøp i 2002 t.o.m. 2024. Nye dusjvegger ble satt inn i 2024 (Comfort Skøyen).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Alle pipeløp i bygningen ble rehabilitert i 2021 (av Pipeeksperten). Antar at dette har vært gjort pga noen problemer (eller kanskje bare elde?), men peisen fungerte helt fint også før rehabiliteringen. Etter 2021 har det vært helt fantastisk god trekk i peisen!

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Huset er fra 1895, og det er fukt i kjelleren. Jeg vet ikke hvilken drenering det er på slike hus fra 1895.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: For flere år siden (tidlig i min eiertid) var det et problem med at sikringen gikk når flere apparater var på samtidig. Sikringene ble fornyet i forbindelse med en oppussing (2016/2017), så dette er ikke lenger et problem. Noen mindre problemer som gjelder nå: Etter oppussing av soverom i 2025, blinker taklampen i soverommet av og til når dimmeren er på full styrke. Trodde lampen var for gammel og kjøpte en ny, men problemet er der fortsatt. Har også akkurat oppdaget at downlights i gangen også blinker litt, men kun på en spesiell styrke i dimmingen. Panelovnen i stua kan ikke regulere temperaturen – står alltid på 22 grader.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er skjevheter i kjellergulv (vanlig i slike eldre bygårder). I leiligheten har gulvet i stua en merkbar skjevhet.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: For mange år siden (mener det var 2007-2008), var det problemer med sølvkre i leiligheten (samt leiligheten over), men dette ble man kvitt etter en skadedyrsanering. For ca. 8-10 år siden ble det oppdaget rotter i kjelleren (det er visst ikke helt uvanlig i slike eldre bygg). Det står fortsatt feller rundt omkring i kjelleren, men det er så vidt jeg vet lenge siden dette var et problem.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann Håvard Müller-Sørensen har laget tilstandsrapport i forbindelse med dette salget (januar 2026).

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen ble gjort i forbindelse med tilstandsrapporten. Arealet stemmer overens med det som sto i prospektet da jeg kjøpte leiligheten i 2002.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Dette vet jeg ikke noe om.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det kan kanskje være interessant for kjøper å vite at takene i leiligheten må være blitt senket (til en takhøyde på ca. 3,10): I forbindelse med oppussing av vegger i stue og soverom i 2025, ble det avdekket at de opprinnelige takene (med gammel stukkatur i stua) ligger ca 40 cm over nåværende tak. Boden i tilknytning til kjøkkenet er det eneste rommet med opprinnelig takhøyde (og den har et takmaleri av en engel :)). Boden trenger imidlertid rehabilitering pga fukt i veggene. Styreleder sier det skal vurderes å gjøre noe med den i forbindelse med planlagt rehabilitering av vegger i fellesområdene. Dette er utgifter som normalt dekkes av sameiet (slik som f.eks. ny inngangsdør til bygningen, nettopp montert nå i desember 2025). Overgangen mellom kjøkkenet og denne boden er åpen ned til bakgården og kun dekket av netting. Takstmann har påpekt at det er påbudt med gelender her (dette er det andre forholdet som har fått TG3). Siden dette også gjelder leiligheten over min (vi er de to som ikke har balkong) har jeg nevnt dette for styreleder, og tilbakemeldingen er at sameiet bør vurdere om noe må gjøres her. (Om man velger å bygge balkong, vil dette ikke lenger være nødvendig).

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0603/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Westergaard, Marit K R	**2026-01-02**

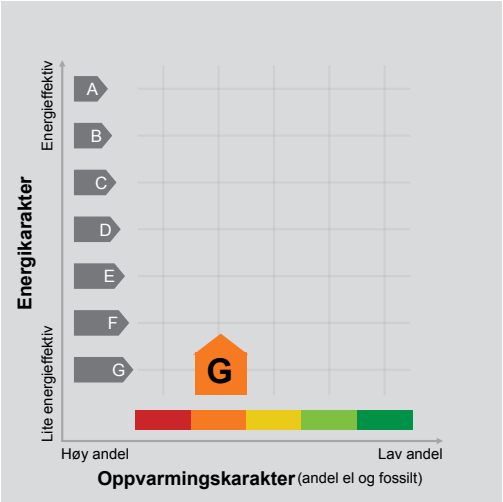
Identifikasjon

bankID Westergaard, Marit K R

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Arbins gate 13A
Postnummer	0253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80485999
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243290
Dato	30.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Arbiens Gate 13		**Vår ref.:**	131/2	**Fødselsdato eier:**	12.08.1956
Arbins Gate 13 A		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0253 OSLO		**Eiere:**	Marit R. Westergaard		
Organisasjonsnr:	983 502 776	**Seksjonsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 021**

Felleskostnader:	Tillegg Bredbånd - HomeNet	289
	Renter IN-lån	160
	Felleskostnader	2 448
	Avdrag IN-lån	124

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	28 999	Gjeld siste årsoppg.:	30 407
Klient ajourf. lån:	1 117 226,75	Klient gj. s. årsoppg.:	906 220

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136454216, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.12.2025: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 17.12.2025: 864 251

Andel av saldo: 28 999

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	John Atle Kroknes
Adresse:	Arbins Gate 13 B
Postnr/-sted:	0253 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 17.12.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	30 407	Andre inntekter:	1 228
Annen formue:	25 071	Utgifter:	2 241		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1990		
Gårds/bruksnr:	209/9 - seksjon:2		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	686

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81390883

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1990

Boligopplysninger:

Sameiet Arbiens Gate 13	**Vår ref.:**	131/2	**Fødselsdato eier:** 12.08.1956
Arbins Gate 13 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0253 OSLO	**Eiere:**	Marit R. Westergaard	

Organisasjonsnr: 983 502 776

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	131-002	P-rom	53

Fasiliteter:

TOMTEN ER EIET
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.
Evt. fellesgjeld er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige seksjoner.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Arbiens Gate 13 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12136454216.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, postkasse og kjeller bestilles via styreleder (pr. e-post) og hentes
og betales deretter hos Vrio.
Skilt til postkasse bestilles via Posten eller skiltgravør.

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet har avtale med Global Connect for leveranse av fiber.

RENHOLDSTJENESTE
Sameiet har avtale om renholdstjeneste med Rydje Renhold Oslo/Akershus AS. Renholdet skjer hver torsdag.

VEDLIKEHOLD
Det vises til siste årsmelding for større vedlikehold/rehabilitering gjennomført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Arbiens Gate 13

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 20.03.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Årsmøte i Sameiet Arbiens Gate 13

Torsdag 20.03.2025, kl 17:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Arbiens Gate 13

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 20 000.

4. Forslag

4.1 Vedtektsendring - antall styremedlemmer

Dagens vedtekter stenger for at styret kan bestå av mer enn tre medlemmer (inkl. styreleder). Det er ønskelig å ta vekk denne begrensningen ved å legge til "minst".

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Vedtektene § 7 første setning endres fra:

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."

til

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder

Styreleder som har fullført sin periode:

John Atle Kroknes

Kan stille til gjenvalg for 1 år til, dersom ingen andre melder seg til vervet. Tanken er også å overføre informasjon til relativt nye styremedlemmer.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Hallgeir Hansen

Styremedlem som har to år igjen av sin periode:

Lindis Nerbø

Bjørg Eikeland stiller til valg.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 05.03.2025

Styret i Sameiet Arbiens Gate 13

Styreleder, John Atle Kroknes
Styremedlem, Lindis Nerbø
Styremedlem, Hallgeir Hansen
Varamedlem, Bjørg Eikeland

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Arbiens Gate 13

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, John Atle Kroknes
Styremedlem, Lindis Nerbø
Styremedlem, Hallgeir Hansen
Varamedlem, Bjørg Eikeland

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på john@krokn.es

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Arbiens Gate 13

Sameiet Arbiens gate 13 er er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 983502776. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og har 16 seksjoner, hvorav 15 er boligseksjoner og 1 er næringsseksjon.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Arbiens Gate 13 har avtale med renholdstjeneste med Rydhje Renhold Oslo/Akershus AS. Renholdet skjer hver torsdag.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Arbiens Gate 13 har avtale med GlobalConnect for levering av fiber.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og postkasse bestilles hos styreleder pr. e-post og hentes og betales deretter hos Vrio.

Skilt til postkasse bestilles via Posten eller skiltgravør.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel

være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Arbiens Gate 13, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget (fellesområder og seksjoner) og brannslukningsapparater i fellesområder

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Arbiens Gate 13 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81390883.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Installasjon av varmekabler i renner fra to terrasser i C-oppgangen, samt garantireparasjon av et nedløpsrør (lekkasje i overgang fra terrasse i A)

2023: Fullstending rehabilitering av tak (A. Hansen gruppen). Utskifting av alle

takvinduer, utbedring av mur rundt piper / pipebeslag, nye ventilasjonskasser, forbedret rennesystem rundt terrasser, nye varmekabler i takrenner

Installasjon av Fiber fra HomeNet.

2022: Utbedring av en takterrasse, med nye beslag og kledning, A. Hansen-gruppen.

Mindre fasaderehabilitering under balkong, BMR AS.

Utbedring av to takvinduer med lekkasje, Pallesen Bygg AS.

Nye lamper i oppganger, AL Elektro AS.

2021: Omfattende piperehabilitering, Pipe Eksperten AS.

Reetablering av rømningsluker via takterrasse, A. Hansen-gruppen.

2020: Nye varmekabler i takrenner, Abmas Elektro AS.

Installasjon av calling-anlegg, Defigo AS.

Oppgradering av brannvarslingsanlegg, Firesafe AS.

Renovering av en takterrasse samt tilhørende terrassedør, A. Hansen-gruppen.

2019: Omfattende prosjekt med fornying av rør, Olimb.

Renovering av tre takterrasser, flere vinduer og takvinduer, Farstad Bygg AS.

2018: Bytte av noen vinduer og terrassedører, Farstad bygg AS.

2017: Bytte av lampe 2. etasje B-oppgang. Reparasjon av låser.

2016: Brannutbedring: Skifte av alle vindusglass i oppgang B, Farstad Bygg AS.

Montering av branndør loft og brannmaling av boder C- oppgang, Farstad Bygg AS.

Utbedring av terrasse og takvinduer i leilighet i 5.etg. Farstad Bygg AS.

2015: Sjekk av elektrisk anlegg og utbedring av fotocelle i kjeller, Oppegård Elektro AS

2014: Bytte til branndører kjellerinngangene, Semako AB.

Bytte av dører inn i leilighetene til godkjente branndører, samt utbedring av veggfeltene rundt, Drømmesnekkeren As og Farstad Bygg AS.

Brannutbedring: Oppgradering av tak mellom kjeller og 1.etasje.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 møter og behandlet 2 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Dugnad (vår)
- Forundersøkelser rundt rehabilitering av porter og lås. Dette er neste post som står for vedlikehold. Situasjonen i byggebransjen gjør at det er vanskelig å få oppmerksomhet fra de seriøse aktørene som allerede har allokert redusert bemanning til større prosjekt. Vi håper at situasjonen bedrer seg i løpet av våren / sommeren 2025. Sikkert flere mindre aktører som kunne gjort jobben, men styret

anser at kontinuitet / langsiktig garanti på arbeidet er viktigere - basert på tidligere erfaringer.
- Dokumentasjon rundt brannvern

04.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Arbiens Gate 13

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 187 591	7 055 258	1 202 616	1 270 906
Sum		**1 187 591**	**7 055 258**	**1 202 616**	**1 270 906**
Andre inntekter	2	0	42 307	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**42 307**	**0**	**0**
Sum		**1 187 591**	**7 097 565**	**1 202 616**	**1 270 906**
Forretningsførsel og revisjon	3	80 421	74 611	75 000	85 000
Lønn og honorar	4	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	5	81 413	6 217 398	315 000	352 000
Eksterne tjenester	6	91 953	127 036	102 000	94 500
Kabel-tv og bredbånd		52 020	50 894	52 020	52 020
Forsikring		168 557	134 873	145 000	172 000
Kommunale avgifter		292 363	246 487	244 000	333 000
Brensel og strøm		50 889	47 190	50 000	55 000
Andre driftsutgifter	7	13 322	14 100	40 000	40 000
Tap o.l		20 456	0	0	0
Sum		**874 215**	**6 935 408**	**1 045 840**	**1 206 340**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**313 376**	**162 157**	**156 776**	**64 566**
Individuell innbetaling fra eiere		141 169	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**454 545**	**162 157**	**156 776**	**64 566**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	34 507	37 952	0	0
Rentekostnad	9	68 371	76 113	79 666	63 116
Andre finansposter	10	-12 816	-11 915	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-21 048**	**-26 246**	**-79 666**	**-63 116**
Årsresultat	**11**	**433 497**	**135 911**	**77 110**	**1 450**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-182 118	-53 275	-42 131	-41 518
Endring i disponible midler	**11**	**251 379**	**82 636**	**34 979**	**-40 068**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	380 391
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	12	30 697	26 386
Andre fordringer		16 130	15 221
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		971 501	368 558
Sum omløpsmidler		**1 018 328**	**790 621**
SUM EIENDELER		**1 018 328**	**790 621**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-374 123	-510 034
Årets resultat	11	433 497	135 911
Sum egenkapital		**59 374**	**-374 123**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	906 221	1 088 339
Sum langsiktig gjeld		**906 221**	**1 088 339**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 878	4 621
Leverandørgjeld		39 785	33 429
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	22 820
Påløpne renter		301	6 325
Annen kortsiktig gjeld		6 769	9 210
Sum kortsiktig gjeld		**52 733**	**76 405**
Sum gjeld		**958 954**	**1 164 744**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 018 328**	**790 621**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Arbiens Gate 13

Sted:_____, dato:_____

John Atle Kroknes	Hallgeir Hansen	Lindis Nerbø
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 028 760	1 028 760	1 028 799	1 114 532
3612 Inntekt kabel-tv	0	0	52 020	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	67 146	74 246	79 666	62 836
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	39 665	48 370	42 131	41 518
3625 Inntekt bredbånd	52 020	53 880	0	52 020
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	5 850 001	0	0
Sum	**1 187 591**	**7 055 258**	**1 202 616**	**1 270 906**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	0	42 307	0	0
Sum	**0**	**42 307**	**0**	**0**

Andre inntekter er erstatning fra forsikringselskapet Gjensidige.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 875	6 250	4 000	4 500
Forretningsførerhonorar	56 016	55 188	57 500	58 000
Annen regnskapsførsel	19 530	13 173	13 500	22 500
Sum	**80 421**	**74 611**	**75 000**	**85 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum	**22 820**	**22 820**	**22 820**	**22 820**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	18 941	4 310 618	280 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	30 201	20 774	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	5 530	839	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	26 742	25 224	25 000	27 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	1 849 943	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	10 000	25 000
Sum	**81 413**	**6 217 398**	**315 000**	**352 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	85 078	80 211	85 000	87 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	10 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	39 950	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 875	6 875	7 000	7 500
Sum	**91 953**	**127 036**	**102 000**	**94 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 252	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	4 335	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	320	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 977	3 929	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 701	3 284	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	2 179	0	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-20	0	0
7790 Andre driftskostnader	465	0	40 000	40 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	**13 322**	**14 100**	**40 000**	**40 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	30 962	37 952	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 545	0	0	0
Sum	**34 507**	**37 952**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 1212.53.68318 DNB	0	114	0	0
8145 Lånenr 1213.64.54216	68 371	76 000	79 666	63 116
Sum	**68 371**	**76 113**	**79 666**	**63 116**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-12 816	-11 915	0	0
Sum	**-12 816**	**-11 915**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**714 216**	**631 580**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	433 497	135 911
Avdrag langsiktig lån	-182 118	-53 275
B. Årets endring i disponible midler	**251 379**	**82 636**
C. Disponible midler 31.12	**965 595**	**714 216**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	26 362	22 051
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 335	4 335
Sum	**30 697**	**26 386**

Note 13 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av rør
Lånenummer:	**12136454216**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 088 339
Avdrag i perioden:	182 118
Lånesaldo 31.12:	**906 221**
Saldo 5 år frem i tid:	665 842

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136454216	1	147 070	147 070
	3	111 531	334 593
	2	76 374	152 748
	1	57 267	57 267
	2	52 244	104 488
	1	46 457	46 457
	1	33 192	33 192
	1	30 408	30 408

Resultat og balanse med noter for Sameiet Arbiens Gate 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Arbiens Gate 13

Styreleder	John Atle Kroknes (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Lindis Nerbø (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Hallgeir Hansen (sign.)	04.03.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Arbiens Gate 13**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Arbiens Gate 13** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 433 497.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

Document ID: 68164e3a-d260-4c53-b827-dbef670260ac

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 5.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 68164e3a-d260-4c53-b827-dbef670260ac

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 68164e3a-d260-4c53-b827-dbef670260ac

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Arbiens Gate 13 torsdag 20.03.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Arbiens Gate 13

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 6 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

De stemmeberettigede utgjør 87 072 av 257 508 stemmer på årsmøtet.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hege Ebeltoft Nordbø valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 20 000.

4. Forslag

4.1 Vedtektsendring - antall styremedlemmer

Dagens vedtekter stenger for at styret kan bestå av mer enn tre medlemmer (inkl. styreleder). Det er ønskelig å ta vekk denne begrensningen ved å legge til "minst".

Vedtak:
Vedtektene § 7 første setning endres fra:

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."

til

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer."

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:
John Kroknes ble enstemmig valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Bjørg Eikeland ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.17.31

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, John Atle Kroknes, for 1 år
Styremedlem, Hallgeir Hansen, 1 år igjen
Styremedlem, Lindis Nerbø, 1 år igjen
Styremedlem, Bjørg Eikeland, for 2 år

Protokoll for Sameiet Arbiens Gate 13

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	21.03.2025
Protokollvitne	Hege Ebeltoft Nordbø (sign.)	20.03.2025

PROTOKOLL

2025



VEDTEKTER FOR SAMEIET ARBINS GATE 13

Vedtatt i årsmøte den 12. april 1999
i medhold av lov om eierseksjoner 27. mai 1997.
Endret 20.april 2016. Sist endret ved årsmøte 20. Mars 2025.
Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMAL
Boligsameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 22.03.1982. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 209 bnr 9 i Arbiens gate 13 med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RADERETT
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Felles installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis del ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikehold, installere og kontrollere installasjonene. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Tilkobling til pipeløp og andre endringer av ildsteder kan kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Alt arbeid tilknyttet pipeløp skal utføres av ansvarlig utførende som innehar sentral godkjenning og gjennomføres forskriftsmessig.

§ 2.1 Boder
1. Alle boenheter har krav på å disponere en bod fra fellesarealene i kjelleren eller loftet.

2. Enhver endring av disponeringsrett til boder eller andre fellesarealer mellom sameiere, skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Meldingen skal inneholde opplysninger om hvilken fellesarealer, og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Endringene skal godkjennes av styret. Endringer som ikke er godkjent av styret, anses som ugyldige.

§ 3. FELLESKOSTNADER (HUSLEIE)
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til kabel-tv og

bredbånd fordeles likt mellom seksjonene i henhold til vedtak på årsmøtet 2. juli 2020. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4. VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. 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 seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjoner som eier eller disponerer balkonger/terrasser plikter følgende
Holde sluk og nedløpsrør kontinuerlig åpent slik at regnvann kan renne fritt.
Holde terrassegulvet rent for snø, løv og lignende som kan medføre vannskader.
Møblere terrassen slik at brystning/husvegg/fliser/membran ikke skades, og inspeksjon fra styret ikke hindres.

Seksjonseier plikter å varsle styret uten opphold dersom skader på terrassen oppdages som kan føre til lekkasje, eller dersom det skjer en oppsamling av vann som når opp til skillet mellom husvegg/membran eller husvegg/fliser.

Unnlater seksjonseier å melde fra til styret ved mistanker om feil og mangler, kan seksjonseieren holdes økonomisk ansvarlig.

Da sameiet har ansvar for deler av vedlikehold på terrasser og balkonger, vil man leie inn et firma som kartlegger tilstandene på disse. Det vil også måtte innføres kontroller med jevne mellomrom for å forsikre seg om at seksjonseiere overholder vedlikeholdsplikten.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Skulle det oppstår skader på overnevnte areal ved inn/-utflytting eller eks oppussinger av egen seksjon, vil seksjonseier som forårsaker disse skadene holdes økonomisk ansvarlig.

Seksjonseier plikter å gi skriftlig melding til styret straks en mangel eller skade oppdages på de deler av bygningen som er sameiets ansvar (eks vinduer). Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.
Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle som kjøper eller på annen måte erverver seksjon.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§7. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE OG REPRESENTASJON
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 herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet 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.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På del ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM ÅRSMØTET, FLERTALLSKRAV, BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET OG PROTOKOLL
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Flertall regnes etter sameiebrøken.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 12.1 FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER
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
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§12. 2 BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET
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 seksjonseiernes 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.

§ 12.3 PROTOKOLL
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst

en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§13. REVISJON OG REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 14. FORRETNINGSFØRER
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE
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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39. Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG FORSIKRING
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§17.1 FORSIKRING
Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§18. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65.

V.D.J.No. 994
6 Bilag

166 — 24/94 — 254/94 — 298/94 — 313/94 — 332/94

Expeditions-Dokument

1. Anmeldelse
2. Tegninger
3. Beskrivelse
4. Skjøtte
5. Attest
6. Model
pant Mak.-No.

til grundlovent Varemærke

8 Löktevejen

Indleveret 17de Januar 1894 Attesteret

Ferdig attestert 12-10-1894

38/94

Overrendes Hr. Patentdirektøren til Erklæring

Christiania 18de Januar 1894

Leon. Linthe

24/93

Intet at bemærke.

d. s.

Theodor Gallis

Overrendes den anmeldte Fabrikmærkeansøgning. Intet at bemærke mod Registreringen af Mærket. Den med Klagen fra 1ste Februar Maaned d. A. fremsendte Tegning af Mærket er imidlertid for smal, idet den ikke er i samme Størrelsesforhold som Mærket selv, idet den ikke synes at udgjøre mere end 11,7 m/m mod en Højde af 25,5 m/m. Ovenfor Mærket fremstillet ikke kan approberes. —

Christiania den 20 Januar 1894

Leon. Linthe

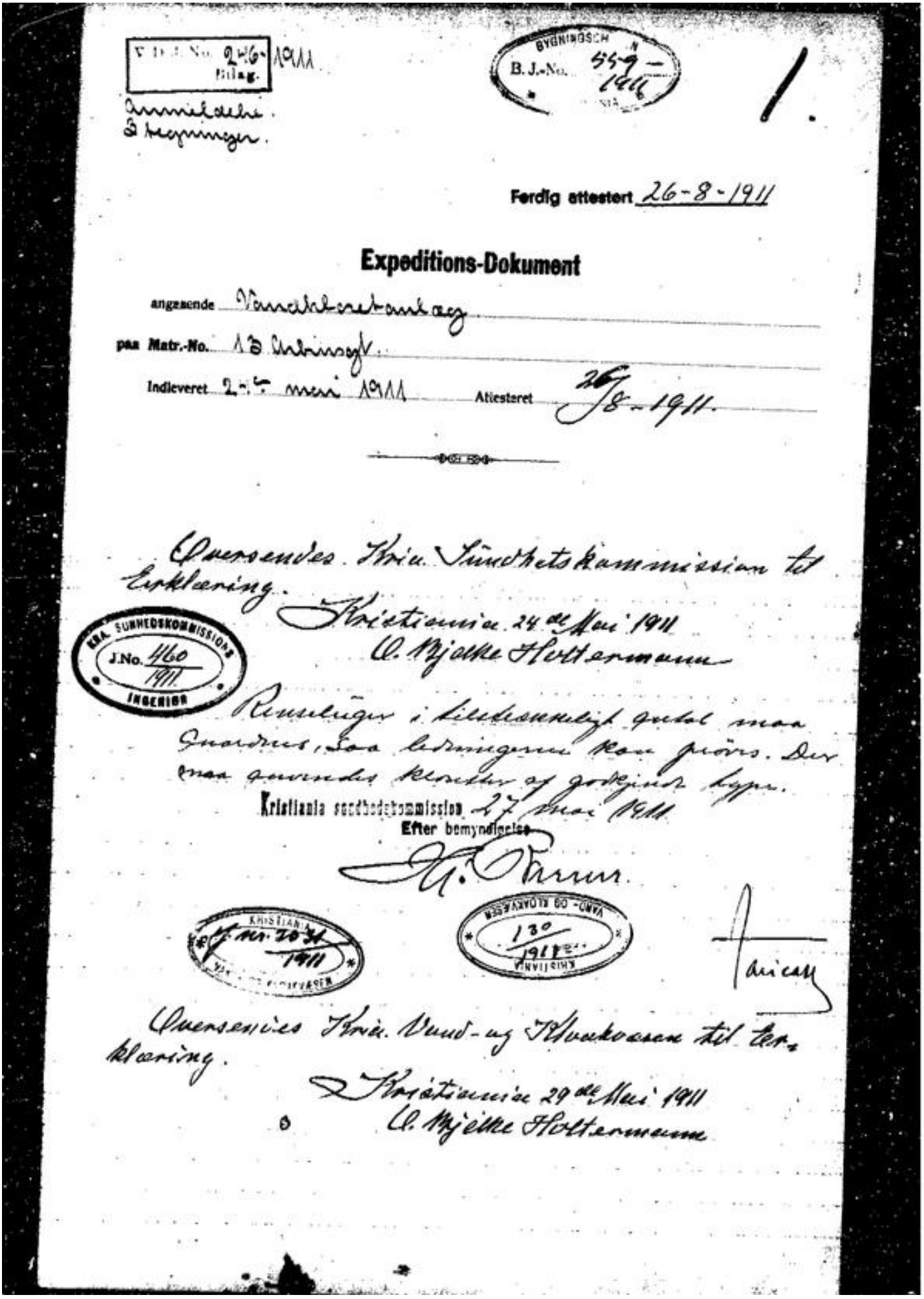
JAN. 22 94

Intet at bemærke med Hensyn til Klagefristen. Fornemmer det Tilbageværende paa Patentdirektørens § 79, hvis Regler Tilbageværende.

Christiania d. 29de Januar 1894

Berger

12/94 Tilbageværende den under Fabrikmærkeansøgningen i Henhold til § 79 i Lov Regulering Love. Efter hvad der er oplyst af Patentdirektøren Linthe vil der



Indl. No. 2476 1911
Bilag.
Anmeldelse.
2 begninger.

BYGNINGSCH
B. J.-No. 559 - 1466

1.

Ferdig attestert 26-8-1911

Expeditions-Dokument

angaaende Vandledningsanlæg

paa Matr.-No. 13 Ankerløkken.

Indleveret 24-5 mai 1911 Attesteret 26-8-1911.

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til Erklæring.

Kristiania d. 24de Mai 1911
C. Bjelke Holtermann

KGL. SUNNHETSKOMMISSION
J.No. 460 1911
INGENIØR

Ansøgningen i tilstrækkelig grad maa anbefales, saa betingelserne kan gives. Der maa anvendes klorider af godkjendt type.

Kristiania sundhedskommission 27 mai 1911
Efter bemyndigelse
A. Farup.

KRISTIANIA 24 MAI 1911

VANDLEDNINGSVÆSENET
130 1911
KRISTIANIA

Oversendes Kgl. Vand- og Kloakvæsen til Erklæring.

Kristiania d. 29de Mai 1911
C. Bjelke Holtermann

Anm.
1. Eigr.

V. d. [illegible] 765/34

V

Ferdig attestert 30/4-1934

Ekspedisjons-Dokument

angående deling av leilighet

på matr.-nr. 13 Arbinsgt.

Innlevert 7. mai 1934 Attestert 30/8-34

Bygningsrådet
Oslo helseråd.
Oslo 7/5.34

GM/VW.

Ad: 13 Arbinsgate, jnr. 718/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 104 5 og 6 anbefales ikke gitt efter den foreliggende plan.

Oslo helseråd den 14. mai 1934.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens kontor
Inngått: 15 MAJ 1934

Oslo 16/5.34

Helseradet 16/5-34

I henh. til helserådets påtegning kan anm. ikke godkjennes.
Meddeles.

V. D J.-No. 61 97
2. Bilag.

Anmeldelse
Tegning

Ferdig attestert 6-7-1897

Expeditions-Dokument

angaaende Indredn af Beboelsesvaaning over Sud-kjøkkenet

paa Matr.-No. 8 Løkkemoen

Indleveret 17de Febr. 97 Attesteret

Kan udføres naar saavel Overdelen som Indkjørselen først forhaandsbehandles.
Kristiania 18 Februar 1897.
Lew. Linthoe

Man forudsætter at Piben ikke bliver liggende Ror fra flere Ovne end Loven tillader. Over Kakkelovn A skal anvendes 2 Stk T Tom No 15
2. u. o. 2 S.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Forandring av kontorer m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe-nr.
Arbiens gt. 13	Arbiens gt.13	59/46/HF.

Byggherre
Norvegia Forsikrings-Aktieselskap,
Prinsens gt. 12,
Oslo.

Ansvarshavende
Ingeniör Sigvard Röising,
Kongens gt.15,
Oslo.

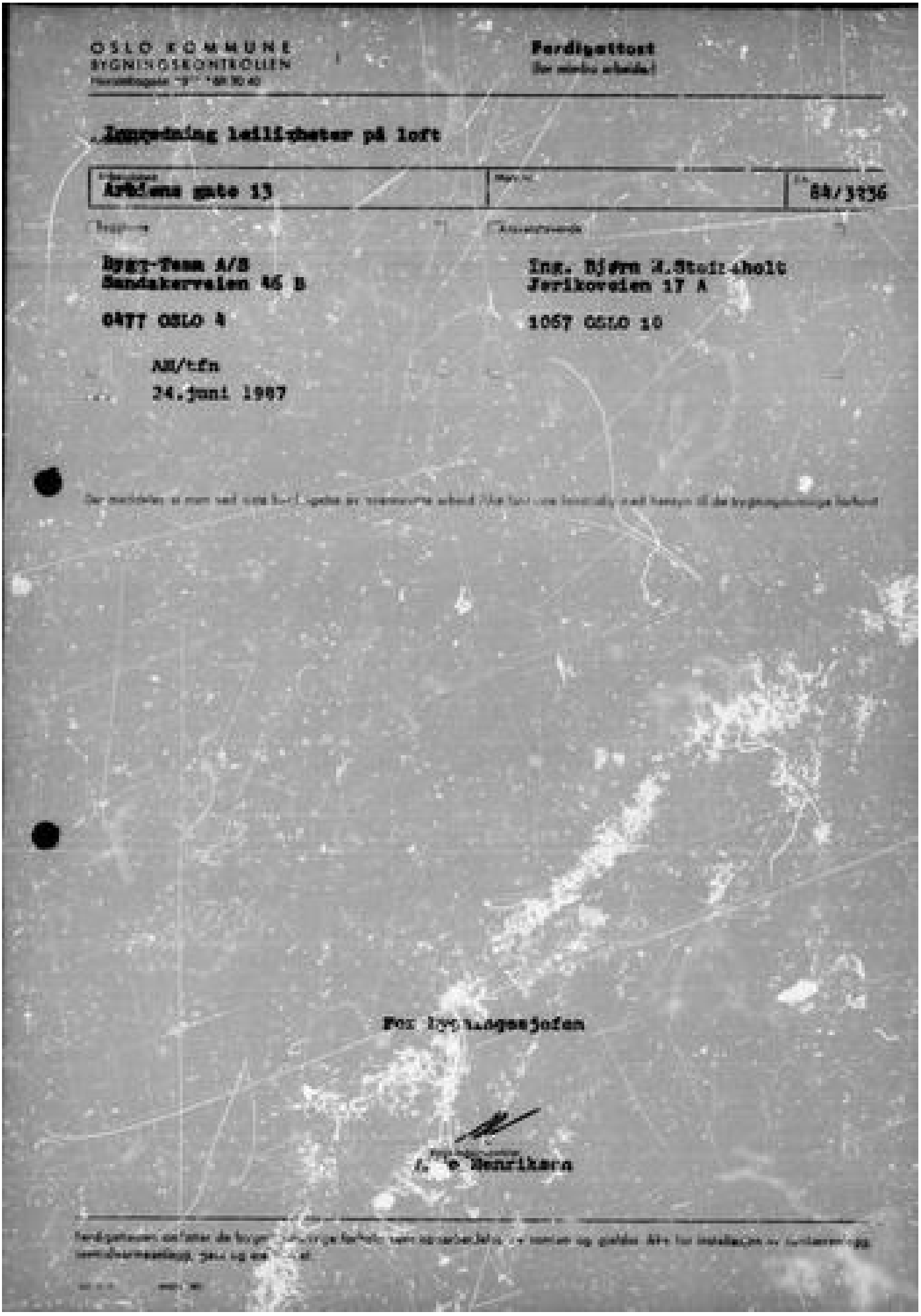
Dato **24/6-59.**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold: Skulle det oppstå sanitære ulemper vil en forlange forskriftsmessig avtrekk.

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

10 000 - 11.58 - R. A.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning leiligheter på loft

Arbeidsstedet: Arbins gate 13	Mapp nr.	Løpe nr. 84/3336

Byggherre:
Byggt-Team A/S
Sandakerveien 46 B
0477 OSLO 4

Ansvarshavende:
Ing. Bjørn A.Steinholt
Jerikoveien 17 A
1067 OSLO 10

AH/tfn
24.juni 1987

Der meddeles herved tillatelse til ibruktagelse av ovennevnte arbeid (for hvilket kontrollen med hensyn til de bygningstekniske forhold

For byggesjefen

[illegible] Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved ovennevnte arbeider. For resten og gjelder ikke for installasjoner av sanitære og

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *20 72 10

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Arbiensgt. 13, OSLO 2			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Advokat Arne Elvestuen	Arbiensgt. 13, OSLO 2 55 17 87
Byggemelder	Adresse og telefonnr.
Armert Betong A/S	Wm. Thranesgt. 98, OSLO 1 38 17 74

Arbeidets art:

Innredning av nye wc og dusjrom i 1 , 2 , 3 og 4 etasjes boligleiligheter.
Plan av 1. og 2.-4. et., situasjonsriss.

Bilag:

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig fo

Ingen fasadeforandringer.

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
1. et	m²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi 200.000		Sum	

Byggebeskrivelse: I 4 leiligheter innredes rom v. gavl vestfløi til wc og dusj, ved platekledning vegger, vanntett gulvbelegg og nedforet gipsplatehimling. Samme behandling i 4 leiligheter i østfløi. 3 bestående wc og bad omkledes gulv, vegger og himling, ialt bruksendring 8 rom á 6,5 m^2 = 52 m^2
oppussing 3 rom á 4,5 m^2 = 13,5 m^2

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 20.03.81

P. Elvestuen
Byggherrens underskrift

pr. pr. ARMERT BETONG A/S
Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

SH A 2 7000. ANDVORD. 2745/073.–

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

[illegible] m.o. av deler [illegible]

Arbins gate 19		R1/962

Eier

Adv. Arne [illegible]
Arbins gate 19

OSLO 2

Ansvarshavende

Siv.ing. Arild Pyttes
Adm. Thereses gate 98

OSLO 1

PKh/BS

3.november 1967.

[illegible]

For byggingssjefen:

Byggingsinspektør

Per H. Dørglie

Ferdigattest omfatter de byggingsmessige forhold som nevnt og gjelder ikke for installasjoner av sanitære [illegible]
[illegible]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Håkon Frostad
Damveien 23
2050 JESSHEIM
h-frosta@online.no

Dato: 07 JUNI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200704520-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

ggeplass:	ARBINS GATE 13	Eiendom:	209/9/0/0
Tiltakshaver:	Kvamme Eiendom AS	Adresse:	, 6788 OLDEN
Søker:	Håkon Frostad	Adresse:	Damveien 23, 2050 JESSHEIM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ARBINS GATE 13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 25.05.2007

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Dag Hatlåsen
For avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
Kvamme Eiendom AS, 6788 OLDEN

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.06.2021
	200710680 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Thea Rynning	

Adresse:	ARBINS GATE 13	Eiendom:	209/9/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Arbins gate 13	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Arbins gate 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 6.5.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at ikke alle balkongene er utført. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200710680			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		22.08.2007	1/6
Plantegning ny situasjon -2.-4 - etasje	B-723-01	20.08.2007	1/10
Fasade ny situasjon	B-723-03	20.08.2007	1/11
Fasade ny situasjon	B-723-02	20.08.2007	1/12
Plan 2. etasje - som bygget			9/5
Fasade - som bygget			9/6

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Thea Rynning - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Arbins gate 13, Arbins gate 13, 0253 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.11.2021
	202108540 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	ARBINS GATE 13A	Eiendom:	209/9
Tiltakshaver:	SAMEIET ARBIENS GATE 13	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Arbins gate 13A - Piper

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 9 piper i boligbygg, mottatt 15.11.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

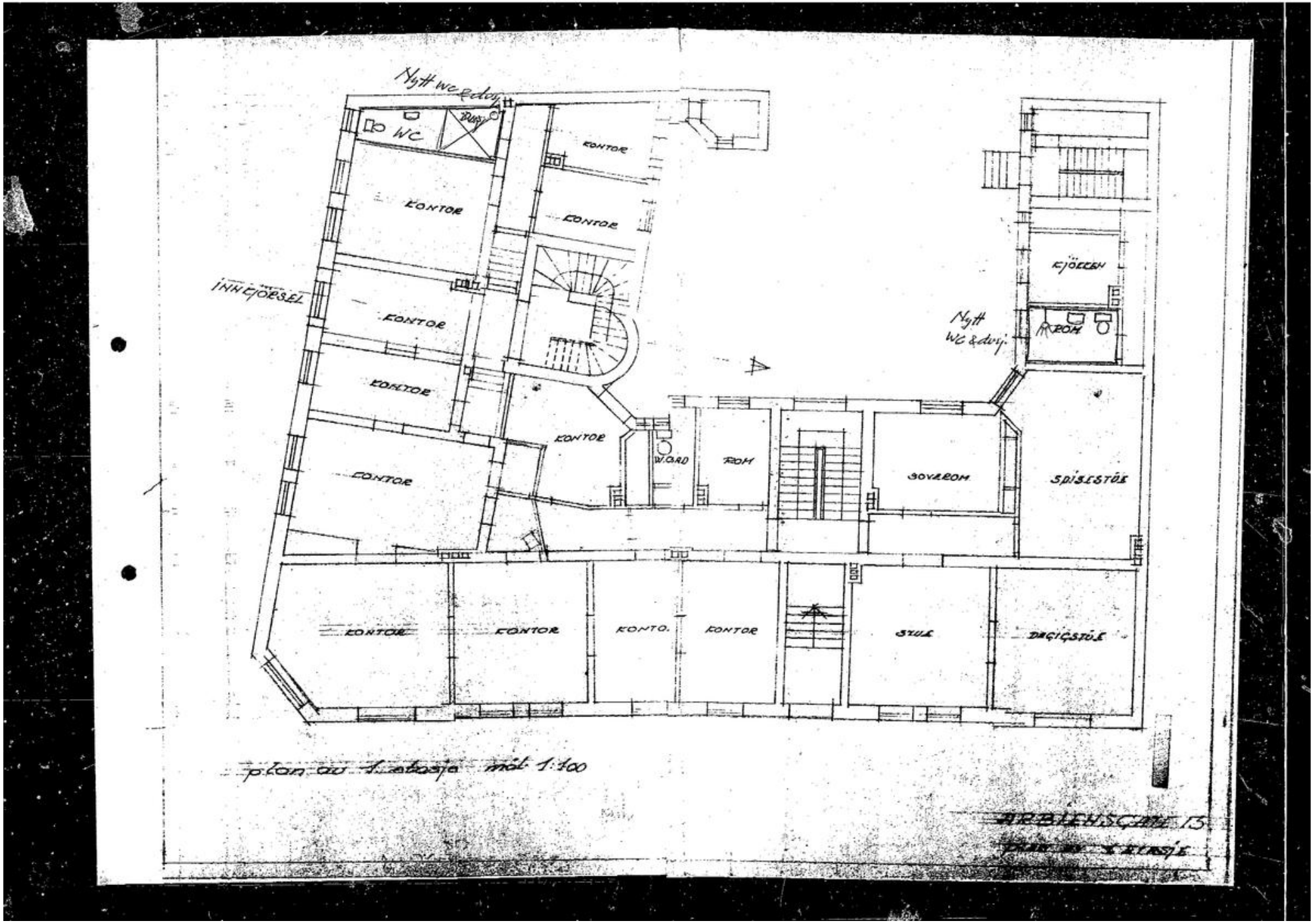
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

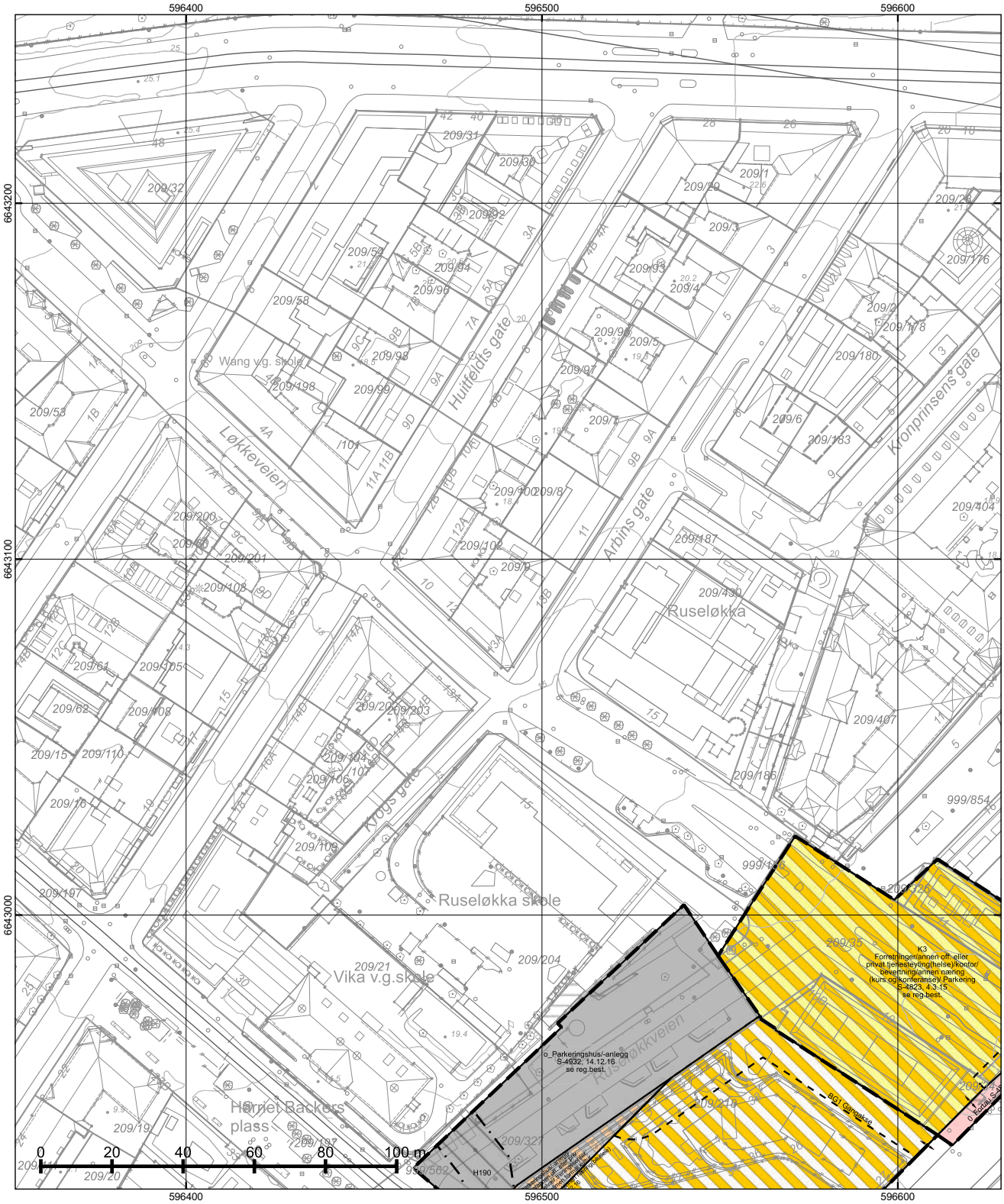
Kopi til:
SAMEIET ARBIENS GATE 13, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO


Løkkeveien
Kjøkken.
Værelse.
Værelse.
Indkjørsel.
Kjøkken.
Kjøkken.
Pige
Værelse.
Salon.
Dagligv.
Spisev.
Sovev.



plan av 1. etasje mål 1:100

ARBEIDSGANG 13



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

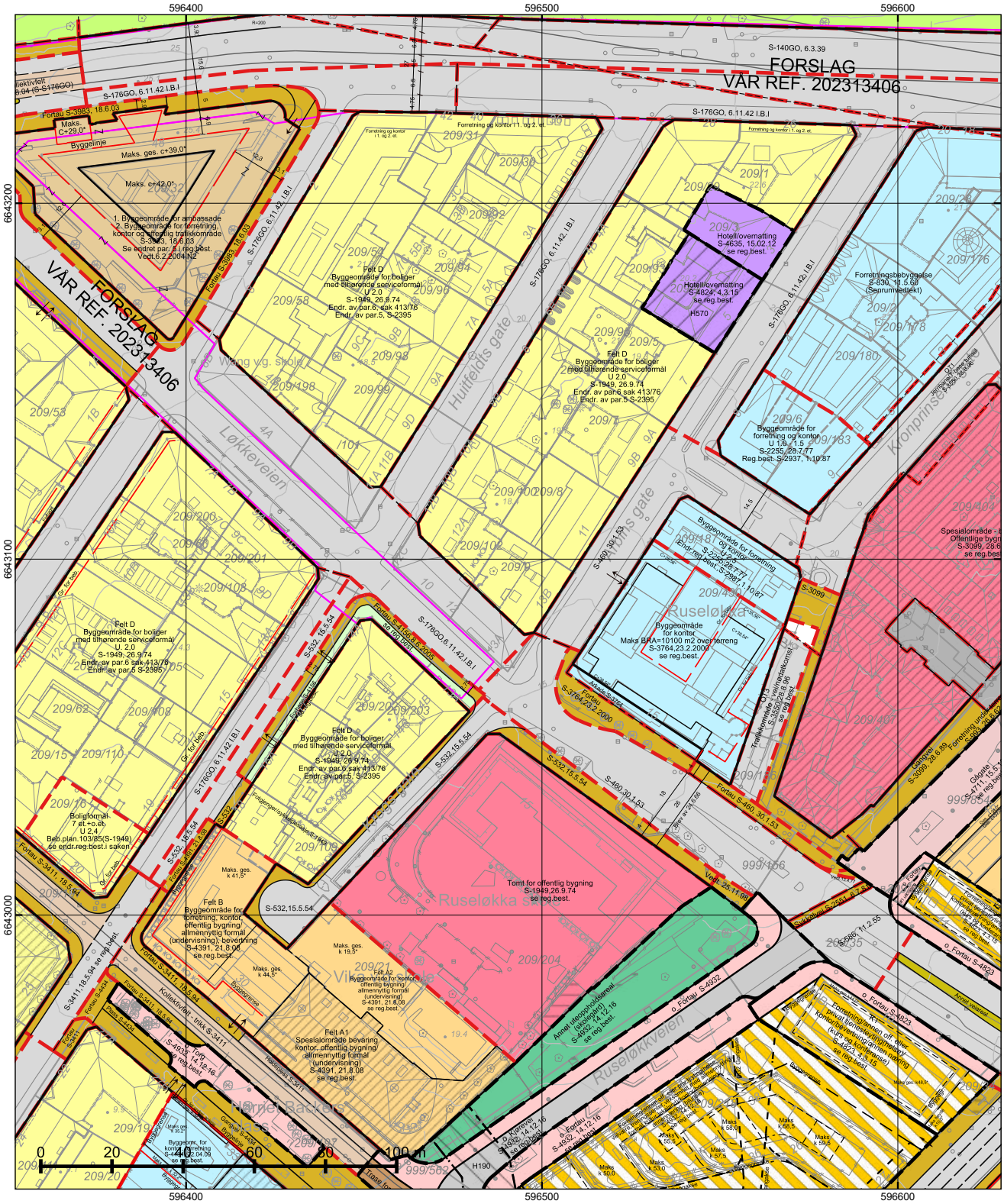
Reguleringskart

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

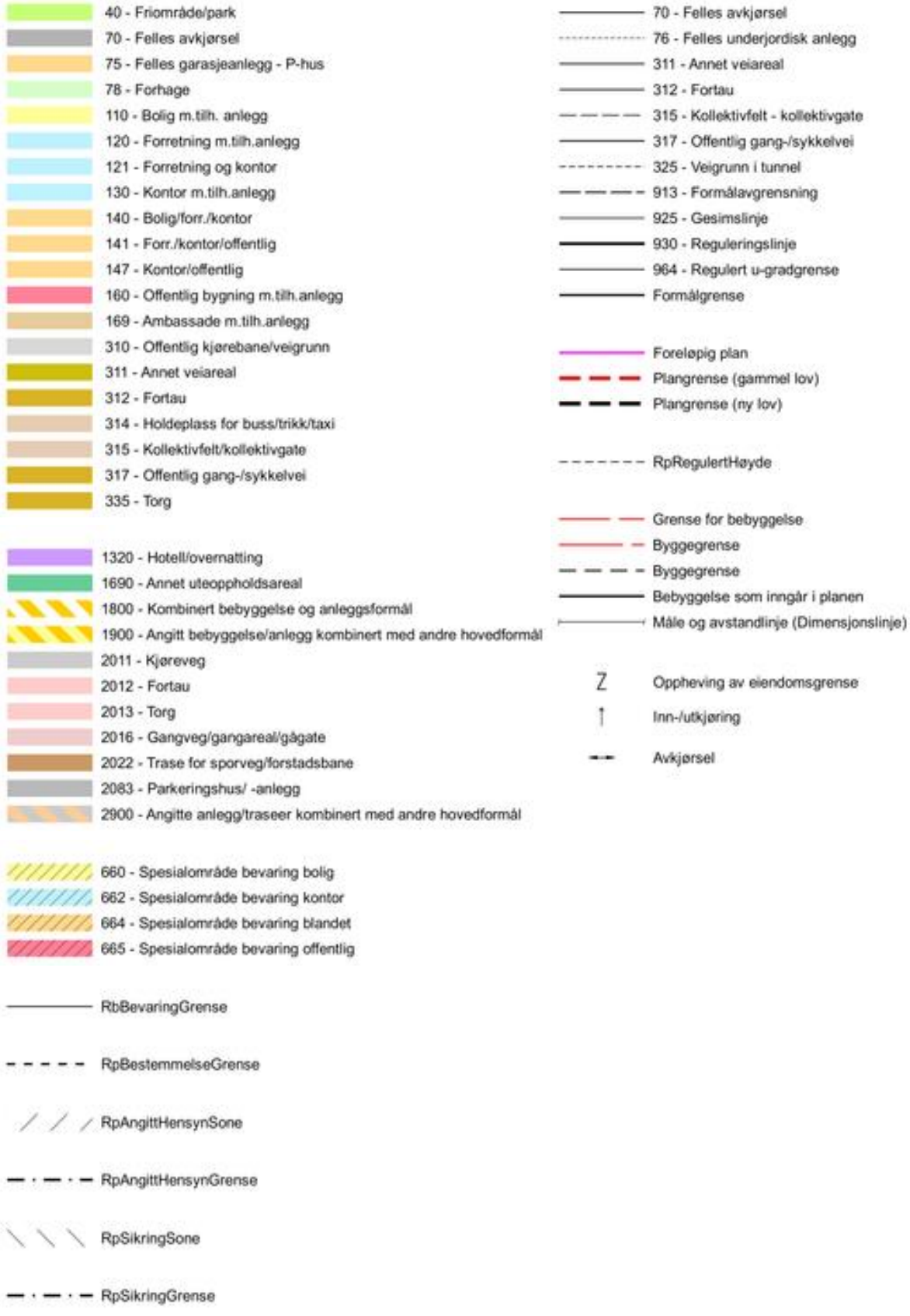
PlottID/Best.nr: 150990/ 86524028
Deres ref.:
Adresse: Arbins gate 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/9

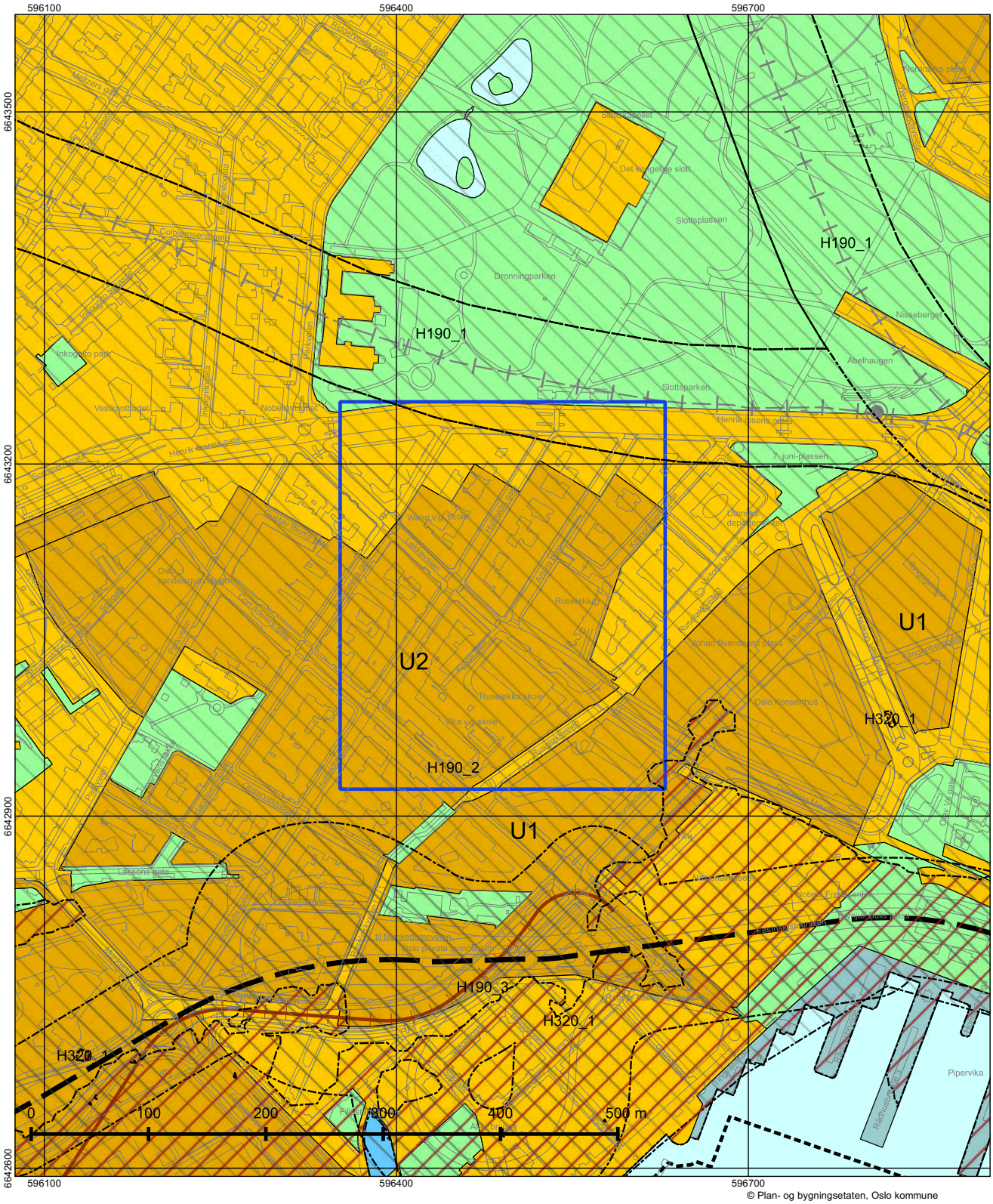
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596400
596500
596600
6643200
6643100
6643000
FORSLAG
VÅR REF. 202313406
S-140GO, 6.3.39
S-176GO, 6.11.42 I.B.I
Fortau S-3983, 18.6.03
Maks. C+29,0°
Byggelinje
Maks. ges. c+39,0°
Maks. c+42,0°
1. Byggeområde for ambassade
2. Byggeområde for forretning, kontor og offentlig trafikkområde
S-3983, 15.6.03
Se endret par. 5 i reg.best.
Vedt.6.2.2004 N2
Felt D
Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål
U 2,0
S-1949, 26.9.74
Endr. av par.6 sak 413/76
Endr. av par.5 S-2395
Hotell/overnatting
S-4635, 15.02.12
se reg.best.
Hotell/overnatting
S-4824, 4.3.15
se reg.best.
H570
Forretningsbebyggelse
S-830, 11.5.60
(Senrumvedtekt)
Byggeområde for forretning og kontor
U 1,6 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for kontor
Maks BRA=10100 m2 over terreng
S-3764,23.2.2000
se reg.best.
Forretningsbebyggelse, utelivsvirksomhet
S-3099, 26.6.89
se reg.best.
Spesialområde - k
Offentlige bygn
S-3099, 26.6
se reg.best
Boligformål
7 etasjer
U 2,4
Beb.plan.103/85(S-1949)
se endr.reg.best.i saken
Felt B
Byggeområde for forretning, kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning); bevaring
S-4391, 21.8.08
se reg.best.
Felt A1
Spesialområde bevaring
kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning)
S-4391, 21.8.08
se reg.best.
Felt A2
Byggeområde for kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (undervisning)
S-4391, 21.8.08
se reg.best.
Tomt for offentlig bygning
S-1949,26.9.74
se reg.best.
Annet utepophold/lekeareal (lekeplass)
S-4824, 4.3.15
se reg.best.
Kollektivfar. - trikk S-3411
Vollebekkveien
Ruseløkkveien
Ruseløkka
Arbins gate
Huitfeldts gate
Løkkeveien
Kronprinsens gate
Vikaveien
Vikaløkka
Skarpsno
Marie Bakkes gate
Vikaterrassen
Vikaterrasse
Vikaløkka
Vikaveien
Vikaløkka
Vikaveien
Vikaløkka
Vikaveien

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 16.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150990/86524028
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
ARBINS GATE 13A

Dato: 16.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524028
8903711

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 9

Vi viser til bestilling av 20251216 for ARBINS GATE 13A.

GNR. 209 BNR. 9

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1894.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

686 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


209/98
9A
209/99
9D
/101
11A11B
Huitfeldts g
596500
209/97
6643150
8B
209/7
9B 9A
10A
10B
209/100
209/8
12B
12A
12C
209/102
11
Arbins gate
6643100
209/9
10
12
13B
13A
14A
14B
13A
209/203
14C
16D
16B
/107
16C
15
6643050
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.12.2025 Målestokk 1: 500

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-460

Regulering av vestre Vika.

S-460 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.01.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301456
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V251198, V030599

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Oslo

S-176GO

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for indre bydel I.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200537

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V301291, 38166, 33494, V200962, V040652, 82960, V111170, 19662, 9862, V020889, V100298, V030599, V160804, V280904

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godkjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
175	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningslovens par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings- planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut-seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet

med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrådt av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de <u>største</u> tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo Byskriverembete
Gamle byområde
P.B. 8133 Dep,
OSLO 1

DAGBOKFØRT
08.JUNI 82 005753
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Gnr. 209 Bnr. 9

Begjæring om oppdeling av gnr. 209,bnr. 9,Arbiensgt.13 i 2 seksj.

1. Bebyggelsen på gnr. 209 bnr. 9 er oppført i 1894. Bygningen er på 4 etasjer med kjeller og loft, bestående av 11 beboelsesleiligheter og 1 kontorlokale. Bebygget grunnflate for bygningen er 560 m^2. Dette gir samlet bebygget brutto gulvflate på 2240 m^2, eksklusive kjeller og loft.

2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i 2 eierseksjoner.

3. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til de to seksjoner hører eksklusiv disposisjonsrett over henholdsvis kontorlokale i 1.etg med tilhørende kjeller- og loftbod, og de respektive leiligheter som etter fordelingslisten nedenfor,jfr. pkt. 7, er tillagt seksjonen.

4. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10 000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter enhver annen pengeheftelse

5. Ved vesentlig mislighold fra beboernes/kontorbrukernes side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten/kontorlokalet.

6. Hver seksjon har rett til bruk av boder etter sameiets anvisning til enhver tid.

7. Fordelingsliste:

Seksj.nr.	Oppg.nr.	Etg.	Ant. rom.	Beb.r. nr.	Ktr.	M^2	Sam.br.
1	1	kjeller	1	0	1	0	
	1og2	1	10	0	1	10	300	300/2240
	1	loft	1	0	1		
2	1	1	7	6		0	160	1940/2240
	2	1	3	3		0	100	
	1	2	6	6		0	160	
	1	2	7	7		0	270	
	2	2	4	4		0	130	
	1	3	6	6		0	160	
	1	3	7	7		0	270	
	2	3	4	4		0	130	
	1	4	6	6		0	160	
	1	4	7	7		0	270	
	2	4	4	4		0	130	
								2240/2240

8. Tinglysingsgjenparter av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges i underskrevet stand.

9. Eiendommen er tidligere eiet av et sameie bestående av ideelle parter, hvor adv. Arne Elvestuen eiet ideelle 1/8 part, og Borettslaget Arbiensgate 13 ideelle 7/8 part. I henhold til denne oppdelingsbegjæringen bekrefter hjemmelsinnehaverne at seksjon nr. 1 tilsvarer den tidligere ideelle netto eierpart på 1/8 del, og at den tidligere netto ideelle eierpart på7/ 8 del tilsvarer seksjon nr. 2.
Hjemmelsoverføringene til seksjon 1 og 2 begjæres på denne bakgrunn foretatt av tinglysingsdommeren.

10. Til dekning av gebyr for oppdelingsbegjæringen vedlegges kr. 100.- ett hundre-

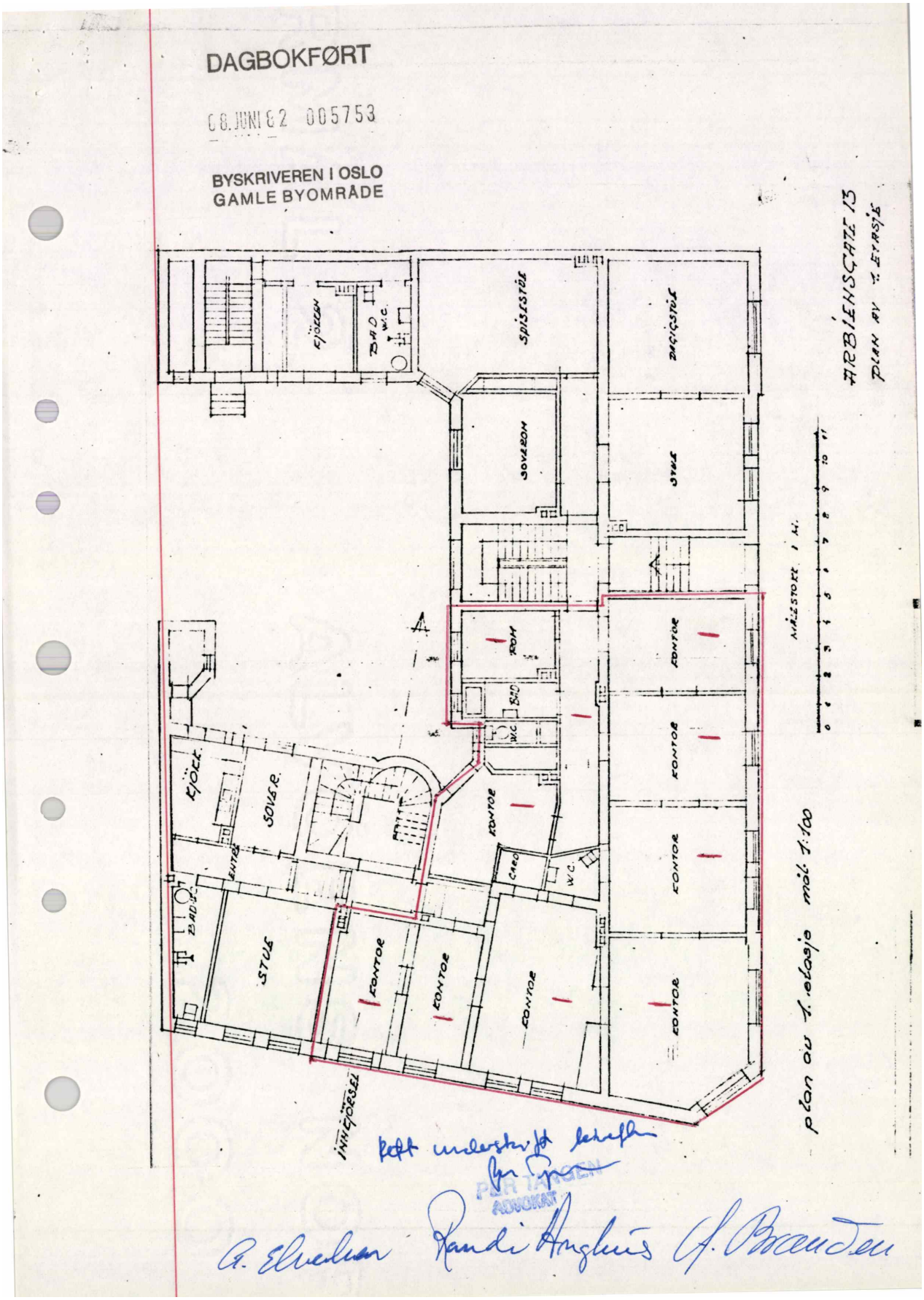
Oslo 22. 3. 82

Hjemmelsinnehaver til ideelle 1/8.	Hjemmelsinnehaver til ideelle 7/8.
A. Elvestuen	For Brl. Arbiensgt. 13
Arne Elvestuen	Randi Angelis
	J. Braathen.

Ekt underskrift bekreftes

PER TANGEN
ADVOKAT

Ifa. art


DAGBOKFØRT
08.JUNI 82 005753
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE
ARBIENSGATE 13
KONTOR
STUE
SOVEROM
SPISESTUE
DAGLIGSTUE
KJØKKEN
BAD
W.C.
INNGANG
INNGANGSPARTI
1. etasje
1:100

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

17.APR.85 021183

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Tilleggsoppdeling -samleseksjon bolig og loft.

Oppdeling tinglyst 8.6.82 dbnr. 5753

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	209	9	Snr. 1-2	OSLO

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Arne Elvestuen	200645 [redacted]
	Borettslaget Arbiensgt. 13	
	Bjørn Steinsholt A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Rett kopi: Bl. Gott

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2040	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	256	21		
2	B	53	22		
3	B	133	23		
4	B	91	24		
5	B	194	24		
6	B	133	26		
7	B	91	27		
8	B	194	28		
9	B	133	29		
10	B	91	30		
11	B	194	31		
12	B	133	32		
13	B	81	33		
14	B	100	34		
15	B	58	35		
16	B	105	36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		2040	Sum teller skal stemme med nevner		

Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Tilleggsoppdelingen gjelder opprettelse av ytterligere 14 bruksenheter, i det nærværende samleseksjon bolig, snr.2 oppdeles i tilsammen 11 boligseksjoner (snr.2-12) samt innredet loft oppdeles i tilsammen 4 boligseksjoner (snr.13-16), Loftsarealet tilhørte tidligere såvel samleseksjon 1 (næring) og samleseksjon 2 (bolig). Tidligere tgl. panterett til sameiet for kr 10.000,- i seksjon nr. 2 avlyses.
Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i samtlige seksjoner for kr. 10.000,-. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter enhver annen pengeheftelse.

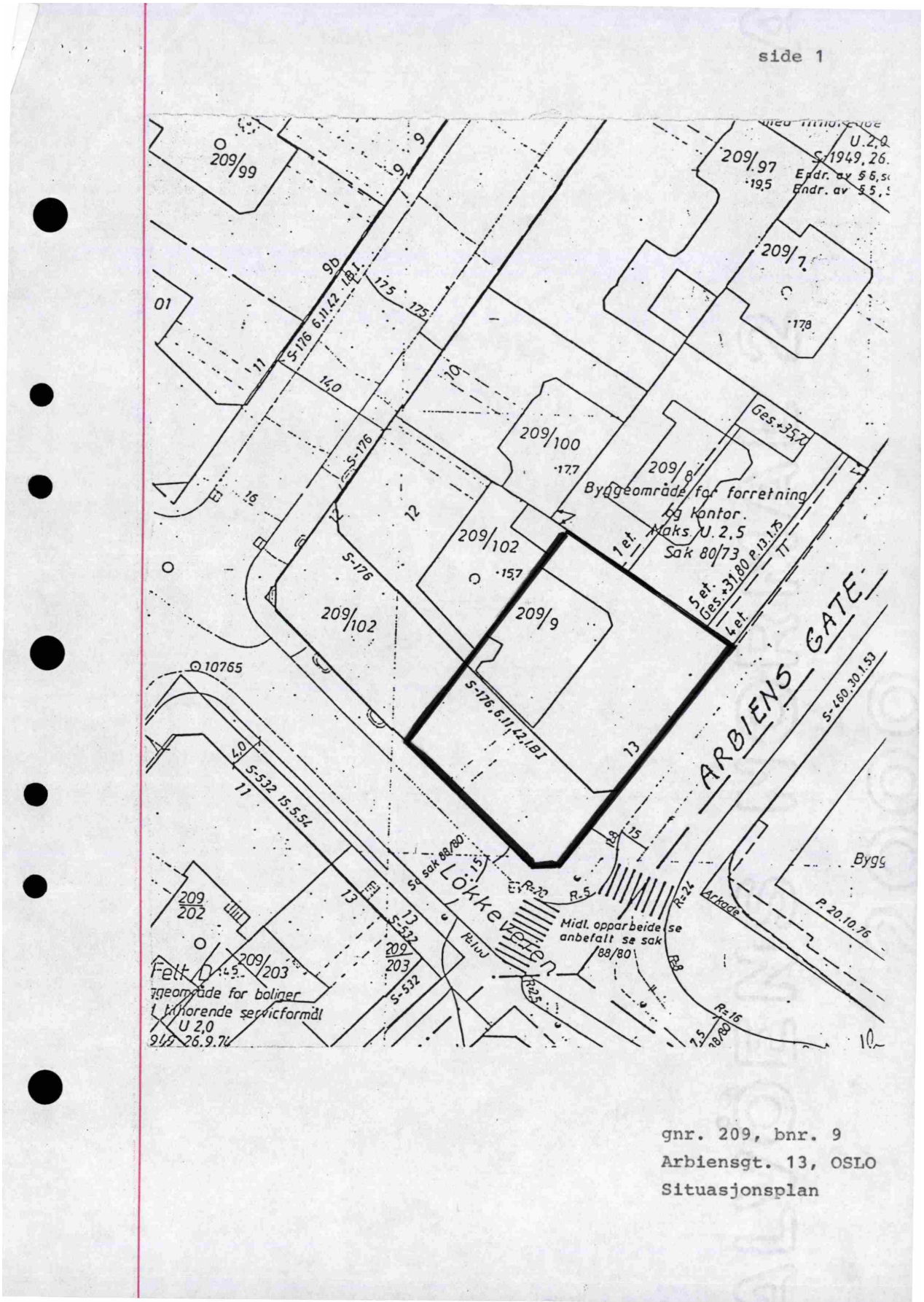
Advokat

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12.02.85	BJØRN STEINSHOLTHS fpa M. Steinsholt
Sted: Oslo	KANDI ANGHUS

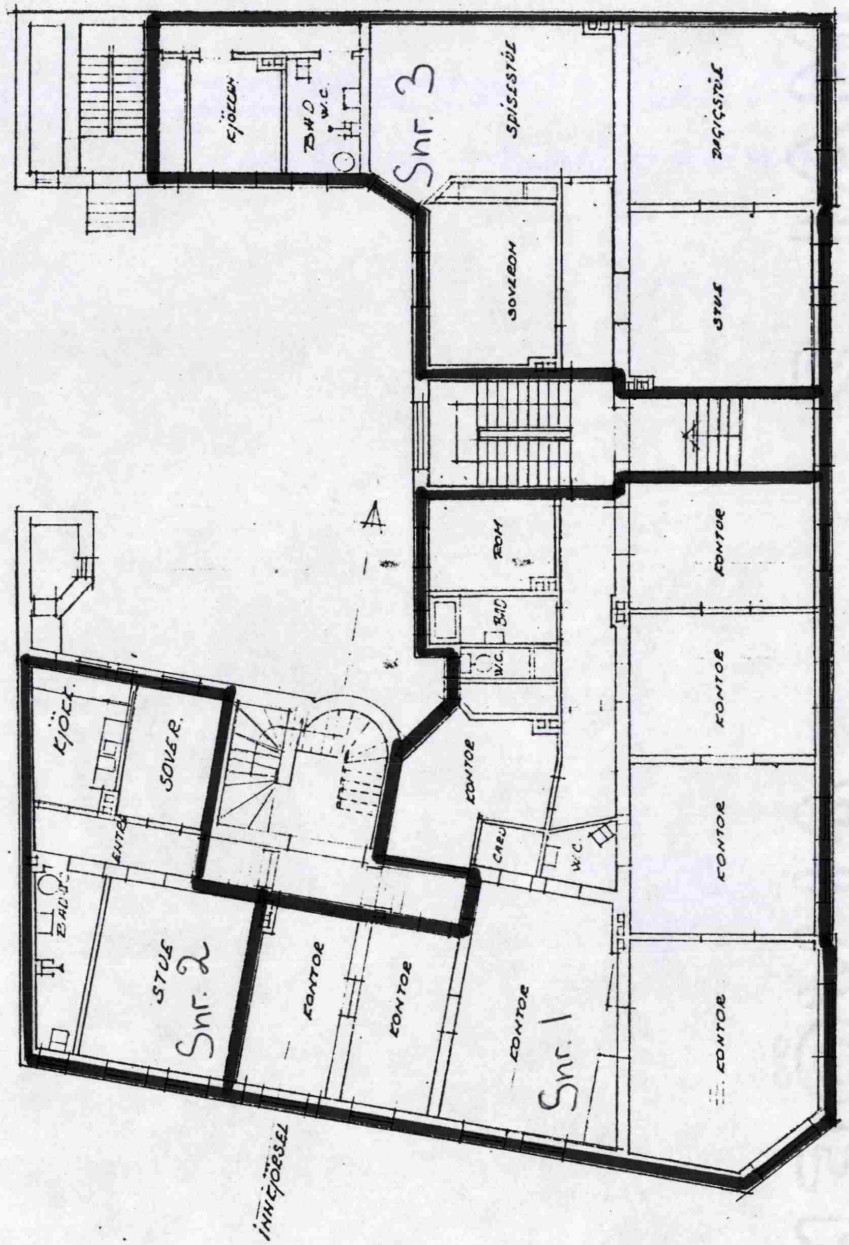
BORETTSLAGET ARBIENSGT 13 UNDER UTVIKLING

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Per P. Hodneland	Postboks 9504 Egertorvet 0128 Oslo 1	41 29 57


side 1
209/99
209/97
209/7
209/100
209/8
209/102
209/9
209/202
209/203
ARBIENS GATE
Løkkeveien
Byggeområde for forretning og kontor. Maks. U 2,5 Sak 80/73
Felt D
Midl. opparbeidelse anbefalt se sak 88/80
gnr. 209, bnr. 9
Arbiensgt. 13, OSLO
Situasjonsplan

side 3



gnr. 209. bnr 9
Arbiensgt. 13, OSLO
Plan : 1. etg.

Skatteetaten

Dato
16.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 209 Bnr 9 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Arbins gate 13A, 0253 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 473 545
Som sekundærbolig:	kr 5 894 179

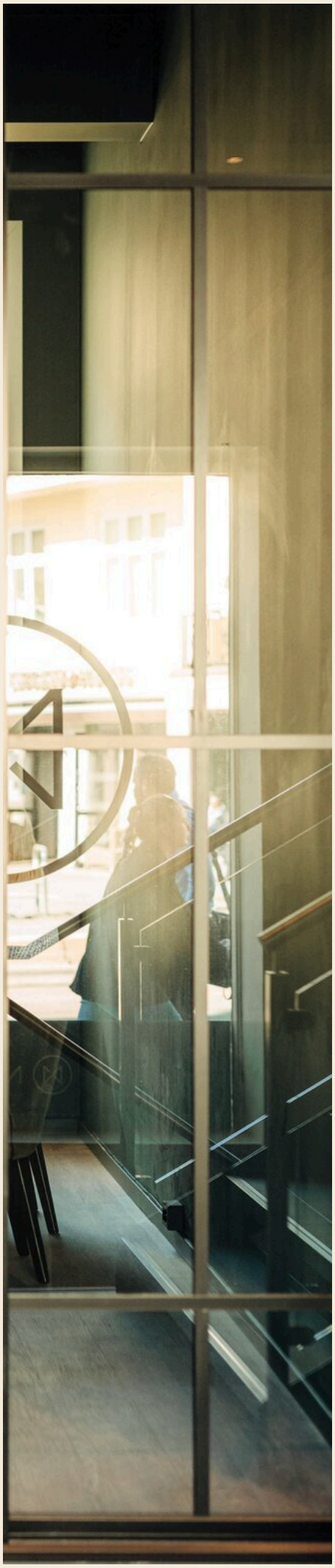
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

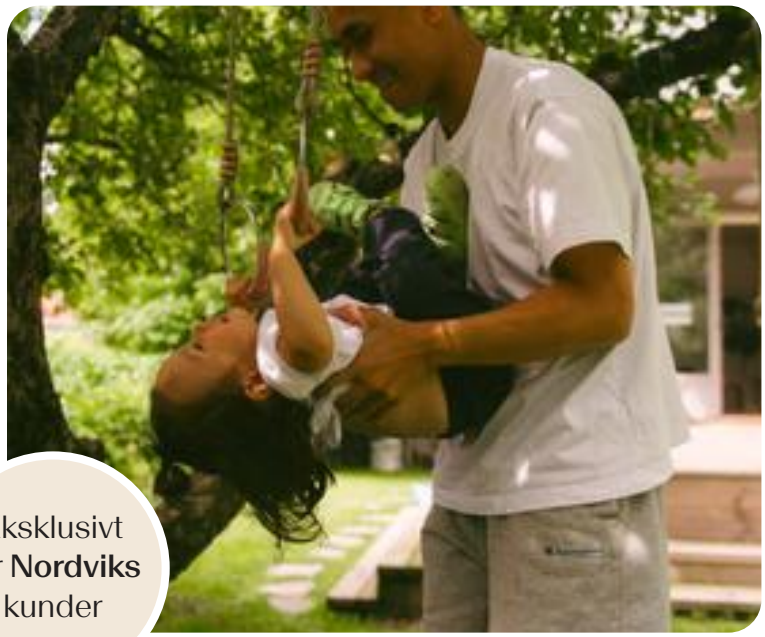


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0603/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arbins gate 13B 0253 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 9, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834