NORDVIK

Arups gate 22A

1 soverom | 28 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Arups gate 22A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.09.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende og lys 2-roms i 2. etasje | Klassiske detaljer | Strøm og internett inkl. | Meget sentral beliggenhet

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 991 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 731,-**
BRA-i	**28 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Arups gate 22A, presentert av Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika.

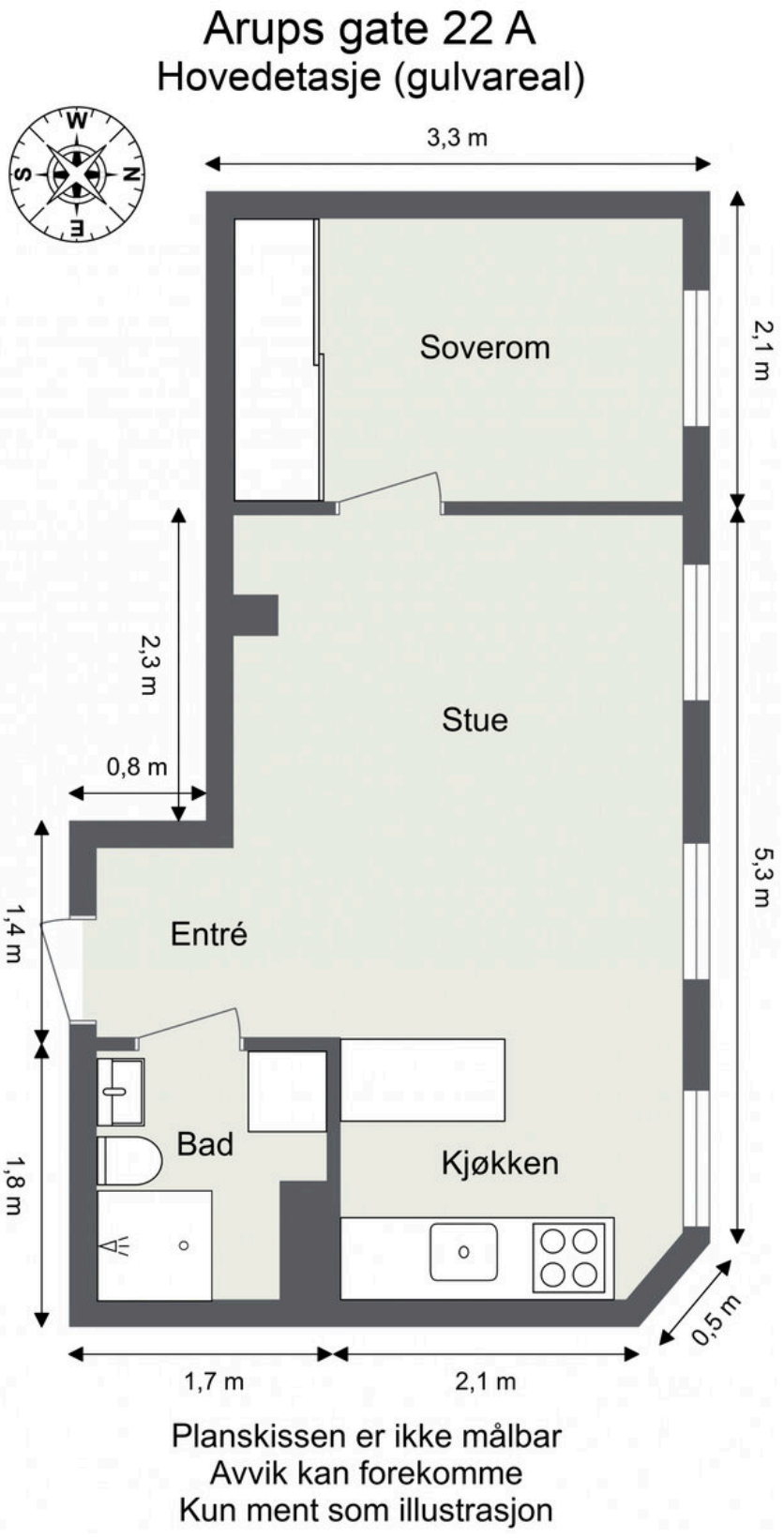
En lys og innbydende 2-roms leilighet med en fin beliggenhet i 2. etasje. Boligen har en arealeffektiv planløsning og flere klassiske detaljer, som store vindusflater og god takhøyde, som tilfører leiligheten et tidløst og sjarmerende preg.

Her får du en attraktiv beliggenhet i et av Oslos mest sjarmerende og historiske nabolag. Området byr på et spennende utvalg av hyggelige kaféer, grønne rekreasjonsområder som Klosterenga park og et rikt kultur- og byliv, alt innen kort gangavstand.

Høydepunkter:
-Store vindusflater
-Strøm og internett inkludert
-Koselig bakgård
-Borettslaget disponerer 7 parkeringsplasser med førstemann til mølla prinsipp
-Kort vei til Bjørvika, Oslo S og kolletivtilbud

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3 kvm












Verve
BONANZA

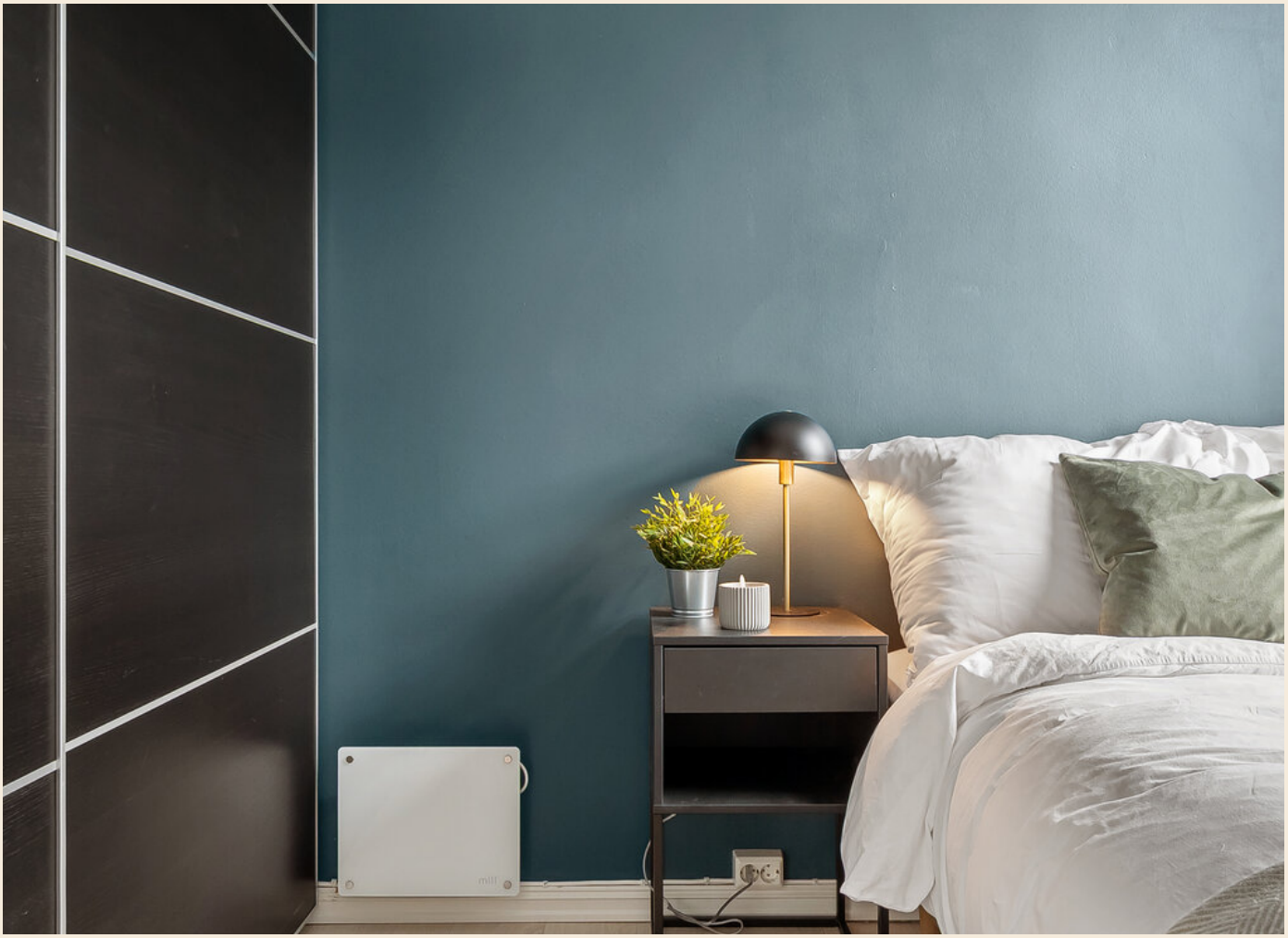

BONANZA

















Lys og innbydende entré
med praktisk plass til
ytterklær og sko.





Grønn og frodig bakgård
med hyggelige sittegrupper

Koselig og skjermet bakgård
til glede for beboerne i
borettslaget.





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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0123/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Arups gate 22A, 0192 OSLO
Gnr 233, bnr 32 i Oslo kommune
Andelsnr 19 i Borettslaget Arups Gt 22, org.nr. 987574712

Selger
Øyvind Markeng

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
75 447,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 065 447,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 066 537,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 076 037,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 28 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 31 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 3 kvm.

Standard
ENTRÉ
Lys entre med plass til å henge fra seg ytterklær og sko.

STUE
Lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Stuen har plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Stuen ligger i en åpen løsning mot kjøkkenet.

KJØKKEN
Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er fliser over komfyr og vask. Det er etablert nedfelt stålvask med ettgreps
blandebatteri. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøleskap og komfyr.
Ifølge tidligere salgsoppgaver ble benkeplate, oppvaskkum og fliser skiftet i 2019

SOVEROM
Rommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og romslig skyvedørsgarderobe.

BAD
Badet har flislagte gulv- og veggflater samt slett, malt tak. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og spotter i taket.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft via luftespalte under baderomsdøren.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Dusjvegger, blandebatteri til dusj og baderomsinnredningen er fra 2020.
Det fremkommer av tidligere salgsoppgaver at badet ble renovert i 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av sluk og
membran. Det opplyses at rommet ble overflateoppgradert i 2020 med ny baderomsinnredning, ny dusjvegg og nytt blandebatteri til dusjen.

Parkering
Borettslaget har 7 parkeringsplasser som står til rådighet for alle beboerne. Ingen leier plass, man kan parkere hvis det er ledig. Registreringsnummer meldes inn til styret og er gyldig i ett år om gangen.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp i 2019 eller 2020. Usikker på om det er snakk om overflatelsesoppussing eller ikke.
Vet ikke hvem som utførte arbeidet

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:
Boligelektrikeren AS. Byttet ut gamle spotter med nye på badet. Byttet også dimmer til badet. Gjennomført 5. september 2023

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
Eventuell kommentar: Bygget er fra 1894. Ble pusset opp i 2005 og oppganger i 2016/2017. Jeg har ikke nok kunnskap til å svare på oppfølgingsspørsmålene som kommer opp dersom jeg trykker «ja» på denne da jeg ikke har denne informasjonen.

Offentlige og private forhold
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? Var oppgitt i salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Toglinjene går nærme bygget. Kan skape støy ved arbeid på skinnene.

Bygningssakkyndig
Bolig Design AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en

tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Trebjelkelag utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Ytterdører
Karmene i ytterdøren er slitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
Enkelte dører må justeres.
Det er registrert noe svelling på innvendig dør til badet, og døren tar noe i karmen. Det anbefales vedlikehold av overflatebehandlingen for å opprettholde dørens motstandsdyktighet mot fukt, samt justering av døren slik at den ikke tar i karmen.

Bad
Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av membran, sluk og tilhørende overganger. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved undersøkelsene på befaringstidspunktet.

Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk
Vanntett sjikt, membran og sluk har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
Konsekvens/tiltak
På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til membranens utførelse og gjenværende funksjonstid. Det er ikke registrert forhold på befaringstidspunktet som indikerer funksjonssvikt, men det må påregnes økt risiko for behov for oppgradering over tid.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger
Ingen lekkasjesikring av rørkurser, og rørene er merket med tusj.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke etablert synlig avrenning fra rørfordelerstokken til vanntett gulv med sluk. Rørfordelerstokken er lokalisert i himlingen på badet. En eventuell lekkasje vil kunne bli synlig i form av fuktskjolder i himlingen, men da det ikke er etablert lekkasjespalte eller annen synliggjøring av lekkasjevann, kan det ta unødvendig lang tid før en lekkasje oppdages. Rørkursene er merket med tusj. Merkingen vurderes som et avvik med svært lav risiko.
Innvendige vannledninger vurderes samlet til TG2.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendige avløpsrør
Synlige deler av avløpsrørene er utført i plast og det er ikke påvist tegn til funksjonssvikt på synlige deler av systemet. Badet ble rehabilitert i 2005, men det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter om avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Alder og omfang av eventuell utskifting er derfor ukjent. Bygningsdelen
vurderes til TGIU grunnet manglende synlighet, samt at opplysninger om alder og dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger. Det anbefales å utføre en rørinspeksjon for å kartlegge tilstanden på avløpsrøret

Varmtvannsbereder/tank
Det opplyses om at varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale
varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av
fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak
På grunn av opplysninger om ufaglært arbeid på elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 731,- pr. mnd.
Inkluderer: BREDBÅND/INTERNETT 61,06
FELLESKOSTNADER 2 360,00
STRØM 876,00
TELIA - KABEL-TV 434,73

Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd/internett, strøm, Kabel-TV, kommunale avgifter, festeavgift, forsikring, forretningsførsel m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 800 056,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 200 225,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel TV via Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget ble registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund den 29.03.2005 med organisasjonsnummer 98 75 74 712. Borettslaget består av 51 andeler (en leilighet består av 2 andeler) og har felles tomteareal. Eiendommen har gnr. 233 bnr. 32. Tomten er festet. Eiendommen og virksomheten ligger i Oslo.

Borettslaget eier en leilighet i gården og denne leies ut. Dette er å betrakte som borettslagets vedlikeholdsfond .

Forretningsførselen er utført av Phm Forvaltning. Borettslagets revisor har vært RSM Norge AS.

Borettslaget har avtale med Telia som er leverandør av Kabel-TV og internett. Betales via felleskostnadene.

Styrets årsberetning 2026, Borettslaget Arups gate 22:
De har siden forrige generalforsamling byttet låsene på hoveddørene, porten, og kjellerdørene. Dette gjorde de siden tyver tok seg inn i en leilighet og stjal en nøkkel. De har ikke sett noe til tyvene etter dette. Alle beboerne fikk ny nøkkel og byttet av låser gikk
smertefritt. De opplever at beboerne er fornøyde med dette. De har også byttet begge dørene i bakgården, noe som har forsterket sikkerheten da de nye dørene er mer solide. De opplevde en periode at det var problem med at dørene ikke
gikk i lås, men de fikk besøk av låsesmed og har ikke hatt problemet siden. Styret vurderer nå å få en avtale med et selskap som ukentlig kommer og sjekker dørene.
De håper i løpet av det neste året å oppgradere porten, men dette vil ikke øke felleskostnadene.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 06.07.26
- Ingen større planlagte eller pågående prosjekter er vedtatt
-Eventuelle økninger i fellesutgifter tas opp på årlig generalforsamling i juni basert på borettslagets økonomi.
-Det er tidligere observert skadedyr (rotter) i bakgården, vi har et firma som jevnlig følger opp og anbefaler tiltak.
-5. Vi har 7 parkeringsplasser som står til rådighet for alle beboerne. Ingen leier plass, man kan parkere hvis det er ledig. Registreringsnummer meldes inn til styret og er gyldig i ett år om gangen.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Lånevilkår
Lånebeløp kr 9.985.872,90
Låneform Annuitet
Nominell rente f.t. 5,500 %
Ny rente fra 05.06.2026 5,750 %
Ny eff. rente 05.06.2026 5,920 %
Renteberegning Etterskudd
Kapitalisering Ved innbetaling
Løpetid 20 år og 10 mnd
Innfrielsesdato 01.03.2047
Første forfall 01.06.2026
Terminlengde 1 mnd
Terminbeløp kr 67.211 frem til 05.06.2026
Terminomkostninger kr 65
Utbetalingsdato 22.04.2023

Borettslaget er per i dag ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel 19 har nedbetalt sin andel av borettslagets IN lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 830,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 257 261,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 107 954,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret kan gi instruks om vask og vedlikehold av fellesarealer, samt periodisk rengjøring og vedlikehold av fellesarealer (dugnad).

Dyrehold
Dyrehold er alminnelig tillatt for eksisterende husdyr så lenge dette ikke er en plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Dyrene skal holdes under oppsikt og ikke gå løs i fellearealene. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby det enkelte dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Styret beholder seg retten til å kreve at det søkes skriftlig til styret om å anskaffe seg ytterligere husdyr.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83548252

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 767 kvm (Festetomt)
Bygård med flott bakgård og sentral beliggenhet.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Bortfester er Klosterparken ANS

Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 210 000,- pr år. Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2006, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2004, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått. Festeavgiften var i 2025 kr. 347.595.-. Festeavgiften er budsjettert med kr. 360.000,- i 2026.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Arups gate 22A har en meget sentral beliggenhet i ett av Oslo's mest populære og kulturrike områder. Leiligheten ligger i hjertet av Gamlebyen med 15 minutters gange til Oslo S og bussterminalen. Her bor du unikt til i vakre omgivelser men likevel med orkesterplass til den spennende utviklingen i Bjørvika, Sørenga og utbyggingen av fjordbyen. Boligen har en fantastisk lokasjon med kort vei til alle tenkelige servicefasiliteter, og til Bjørvika / Sørenga som har hatt en fantastisk utvikling de siste årene.

Herfra har man kort vei til alt man måtte ønske seg av servicefasiliteter som populære kaféer, dagligvarebutikker og frukt- og grønnsaksbutikker. Tøyen Torg er i ferd med å rustes opp samtidig som det har åpnet flere nye spisesteder og butikker. Det gamle postkontoret på Tøyen senter har blitt til utestedet Postkontoret. I nærheten finnes også Grønland med et pulserende folkeliv med fargerike forretninger og varierte serveringssteder som Olympen Bar & Restaurant, Asylet og Dattera til Hagen. Det er kort vei til urbane Grünerløkka med et bredt tilbud av trivelige kaféer og spisesteder. Her er det også et bra shoppingstrøk, morsomme barer og konserttilbud. Idylliske Kampen ligger også bare få minutter unna med koselige kaféer, og de hyggelige restaurantene Kampen Bistro og Smia Galleri.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Klosterenga park, Middelalderparken, Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Kampen park. Havnepromenaden knytter byens befolkning til fjorden i mye større grad. Den går fra Bygdøy i vest, via Tjuvholmen / Aker Brygge, Akershus festning, Vippetangen, Operaen og forbi Sørenga til Kongshavn. Langs denne promenaden finner man også den nye Mathallen Vippa på Vippetangen hvor man kan oppleve god mat og drikke - samt Salt med matservering, sauna og konserter om sommeren. I Middelalderparken finner man nydelig vannspeil. Denne parken vil bli omtrent dobbel så stor i fremtiden. I tillegg er det gode tur- og joggemuligheter opp til Ekeberg med fine turstier og skogområder. Skulpturparken og Ekebergrestauranten har fantastisk utsikt over Sørenga og byen.

Du har gangavstand til Oslo's nye kulturbydel Bjørvika, Munch Brygge og Sørenga! I Bjørvika finner du alt fra det eksperimentelle kjøkkenet, klassiske perler til fantastiske burgerrestauranter. Du finner for eksempel Maemo, Våghals, Nodee sky, Døgnvill Burger, Koie Ramen, Lutlaget og donuts hos Talormade! Sørenga, som på kort tid har blitt et av de mest populære stedene å besøke for turister og badende på sommertid, ligger kun en kort spasertur unna. Her er det nye populære sjøbadet fra 2015 på plass som er godt besøkt av Oslos befolkning.

For den treningsglade finner du SATS Barcode og Fresh Fitness Grønland kun få minutter fra leiligheten. Barrys Bootcamp er heller ikke langt unna beliggende i Barcode.

Det er svært gode forbindelser med offentlig kommunikasjon finner du bussforbindelser fra Grønlandsleiret, og trikkestopp. Man finner trikk- og bussstopp ved Middelalderparken, busstopp fra Harald Hårdrådes Plass, busstopp Munkegata og St Halvards plass (Oslo Gate), og St. Halvards gate (Sankt Halvards gate). Regionalbusser finner du i Oslogate og Oslo S er kun få minutter unna. Det er for øvrig gangavstand til flytoget fra leiligheten. T-bane finner du på Grønland.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen som gjelder fasadeendring og oppdeling av boenheter datert 17.03.2008
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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for følgende:
Våningshus - datert 1894.
Innr. Bad Og W.C 20.12.1938
Rep. Etter Soppskade 30.11.1932
Støp Golv I Port 1946
Støp Kjeller Golv 09.01.1946
Avd. Av Butikk 1915
Innredn. leiligheter på loft 1976

Forandr. Vinduer Bruksforandr 30.04.1928
Rep. Etter Brann 27.11.1900
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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Kommundelplan:

Pågående plansaker:
Saksnr: 201802760
Saken gjelder: Oslo gate 7 - Detaljregulering - Nytt boligbygg og ombygging eksisterende murgård - OG7 - Planforslag til politisk behandling

Saksnr: 202308043
Saken gjelder: Oslo gate 17 og 21 - Barnehage

Saksnr: 201615016
Saken gjelder: SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16. Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m.

Saksnr: 201704197
Saken gjelder: BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m.
Sakstype: Detaljregulering

Byggesaker:
Schweigaards gate 73 - bruksendring og innlemming av tannlegekontor til bolig
Saksnr: 202604035

Arups gate 3 - bruksendring fra gymsal til bolig
Saksnr: 202603165

Schweigaards gate 77A - bruksendring og innvendig ombygging av eksisterende næringslokale til kombinert sandwich-bar med enkel produksjon og sitteplasser samt barbershop
Saksnr: 202603845

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:

301/233/32:
29.03.2005 - Dokumentnr: 19500 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 210 000
best. om innløsningsrett.
Med flere bestemmelser

28.01.2011 - Dokumentnr: 74700 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Bestemmelse om rett til å ha kabler på gavlveggen, adkomst for tilsyn og vedlikehold,
samt rett til vedlikehold av eget anlegg.

14.01.2015 - Dokumentnr: 35906 - Bestemmelse om parkering
Gjelder feste
Rettighetshaver: Borettslaget Arups Gt 22
Org.nr: 987 574 712
Rett til å disponere parkering på eiendommens grunnareal inkl. den del som ligger ut mot offentlig gate/vei.

11.03.1893 - Dokumentnr: 993022 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

10.09.1992 - Dokumentnr: 43467 - Bruksrett
Bestemmelse om bruksrett av gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for
eiendom og utbygging.

29.03.2005 - Dokumentnr: 19500 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 210 000
best. om innløsningsrett.
Med flere bestemmelser

11.03.1893 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:24

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert 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
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Alle etter nr 2 gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 140 132,- 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. 3 125,-.

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 7. september 2026

Ansvarlig megler
Marthe Grønnslett, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Arups gate 22A

Nabolaget Minneparken - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	**1 min** 0.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	**14 min** 1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**16 min** 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**9 min** 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**6 min** 2.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**20 min** 1.6 km
Hersleb videregående skole	**19 min**

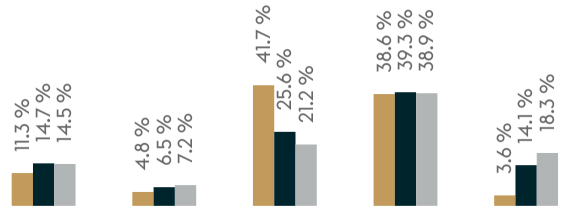
Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	**1 min** 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**5 min** 0.5 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**13 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 1.4 km
Oslo Gardermoen	**34 min**

Barnehager

Gamlebyen Urtehagen barnehager... 66 barn	**5 min** 0.4 km
Nonneseter idrettsbarnehage (1... 80 barn	**5 min** 0.4 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 62 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Minneparken	1 270	699
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 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Gamlebyen skole	2 min
Ruinparken balløkke	2 min
Grip Gym	8 min
Fresh Fitness Grønland	9 min

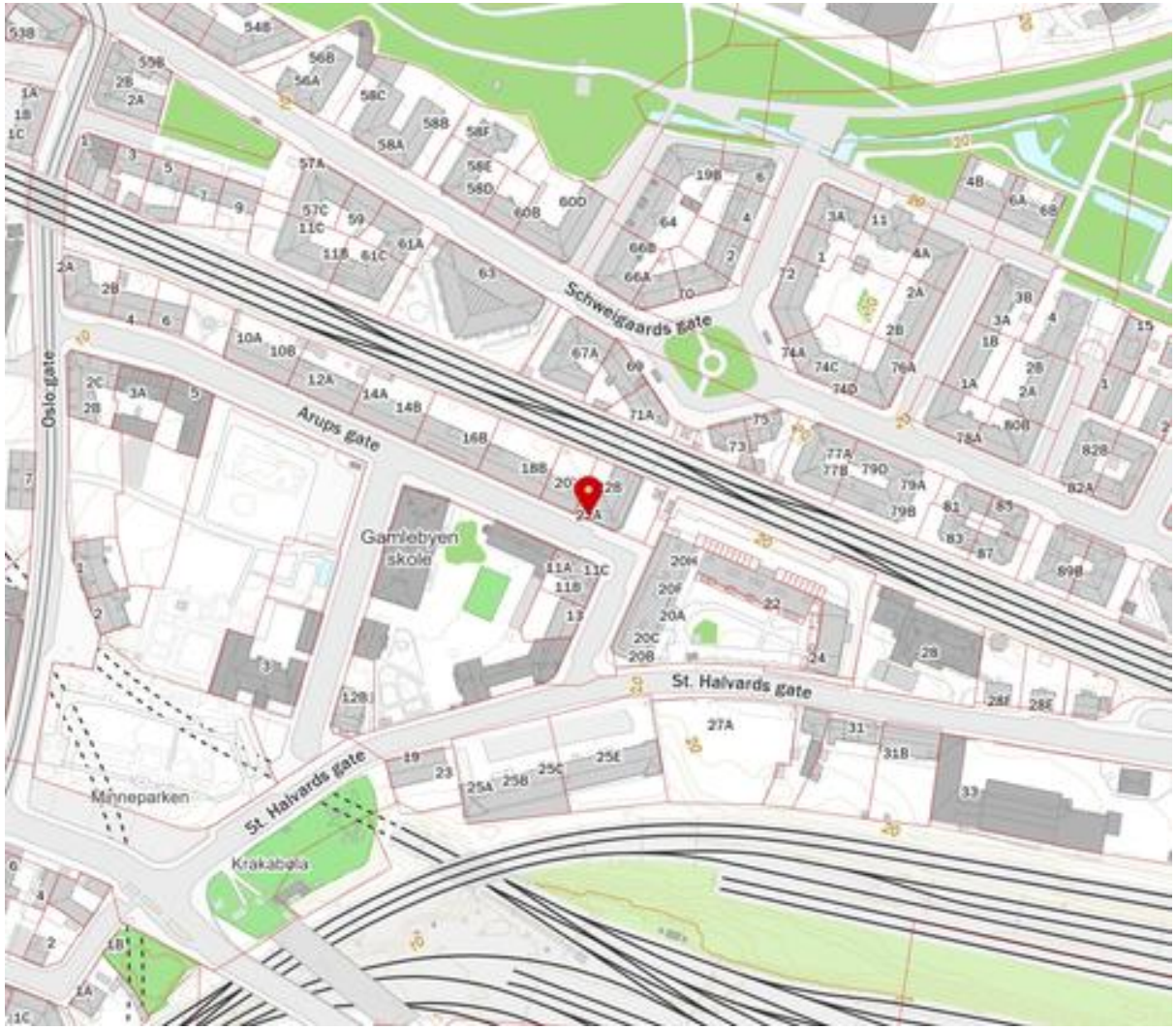
«Nærheten til sentrum og parkene.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arups gate 22 A, 0192 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 32

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2671 **Eiendomsverdi ref nr:** MH2504

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Marthe Grønnslett
Nordvik Bjørvika

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

BoligDesign AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygård fra 1890 med sentral beliggenhet. Boligen har en takhøyde på ca. 266 cm og består av entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og ett soverom. Det medfølger bod i fellesareal.

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt. Bad/vaskerommet er fra 2005 og ble overflateoppgradert i 2020. Oppvarming skjer med panelovner samt elektriske varmekabler på badet.

Det er ikke registrert avvik med tilstandsgrad 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer 2-lags glass fra 1982, samt eldre trevindu med enkelt glass med ukjent årgang.
Boligen har også trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1998 og 2005.
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene og himlingene er kledd med malte plater.
Trebjelkelag utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger.

Det er utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Langs stuen ble det målt en høydeforskjell på 10 mm, på tvers av stuen 3 mm, og langs hele boligen ble det målt en høydeforskjell på 15 mm. Dette vurderes som mindre høydeforskjeller som ikke har praktisk betydning for normal bruk av boligen.
Innvendig har boligen profilerte dører.
Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte gulv- og veggflater samt slett, malt tak. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og spotter i taket. Det er målt en høydeforskjell på 27 mm fra gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft via luftespalte under baderomsdøren. Sluket er utført i plast.

Det fremkommer av tidligere salgsoppgaver at badet ble renovert i 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av sluk og membran. Det opplyses at rommet ble overflateoppgradert i 2020 med ny baderomsinnredning, ny dusjvegg og nytt blandebatteri til dusjen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt bak vaskemaskinen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0. Da hulltakingen ble utført et stykke unna dusjsonen, er det i tillegg utført fuktsøk med overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er fliser over komfyr og vask. Det er etablert nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøleskap og komfyr. Komfyrvakt er ikke installert. Alder på elektrisk kurs til kjøkkenet er ukjent.

Ifølge tidligere salgsoppgaver ble benkeplate, oppvaskkum og fliser skiftet i 2019. Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fungerer også som avtrekk fra badet og utgjør boligens hovedavtrekk. Denne installasjonen er derfor spesielt viktig å vedlikeholde for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør er utført i plast. Rørfordelerstokken er lokalisert i himlingen på badet.
Synlige deler av avløpsrørene er utført i plast og det er ikke påvist tegn til funksjonssvikt på synlige deler av systemet. Badet ble rehabilitert i 2005, men det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter om avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Alder og omfang av eventuell utskifting er derfor ukjent. Bygningsdelen vurderes til TGIU grunnet manglende synlighet, samt at opplysninger om alder og dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger. Det anbefales å utføre en rørinspeksjon for å kartlegge tilstanden på avløpsrøret.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksenheten er plassert i kjøkkenskap. Boligen får tilluft via ventiler i vinduene og har forsert avtrekk fra baderommet.
Det opplyses om at varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Det elektriske anlegget er sikret med jordfeilautomater. Alder på det elektriske anlegget er ukjent. Eier opplyser at det før hans eierperiode skal være utført ufaglært arbeid på deler av det elektriske anlegget. Det foreligger ingen samsvarserklæringer som dokumenterer det aktuelle arbeidet.

På bakgrunn av opplysningene om ufaglært arbeid og manglende

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.
Boligen er tilkoblet sentralt anlegg for varsling av brann.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

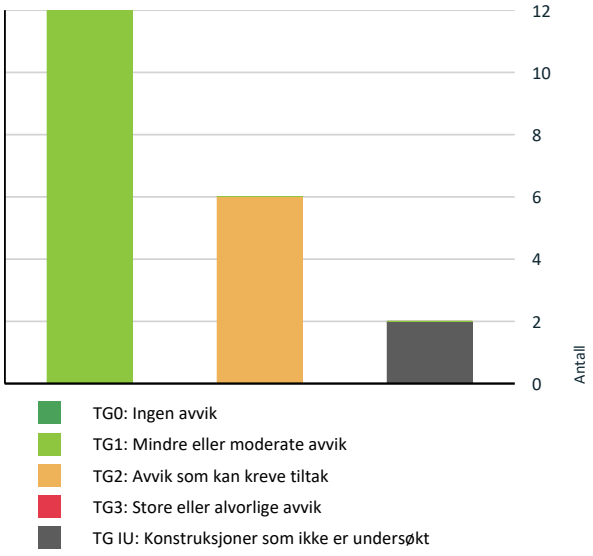
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Leilighet med sentral beliggenhet. Boligen har bad/vaskerom fra 2005. Overflatene er godt vedlikeholdt, og boligen ble sist overflateoppusset i 2020–2021. Leiligheten består av ett soverom, bad/vaskerom og åpen stue-/kjøkkenløsning. Det medfølger bod i fellesareal.

Vedlikehold
Tilstandsrapporten har ingen avvik med tilstandsgrad 3.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer 2-lags glass fra 1982, samt eldre trevindu med enkelt glass med ukjent årgang.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse
Boligen har også trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1998 og 2005.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:
• Karmene i ytterdøren er slitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene og himlingene er kledd med malte plater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger.

Det er utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Langs stuen ble det målt en høydeforskjell på 10 mm, på tvers av stuen 3 mm, og langs hele boligen ble det målt en høydeforskjell på 15 mm. Dette vurderes som mindre høydeforskjeller som ikke har praktisk betydning for normal bruk av boligen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det er registrert noe svelling på innvendig dør til badet, og døren tar noe i karmen. Det anbefales vedlikehold av overflatebehandlingen for å opprettholde dørens motstandsdyktighet mot fukt, samt justering av døren slik at den ikke tar i karmen.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv- og veggflater samt slett, malt tak. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og spotter i taket. Det er målt en høydeforskjell på 27 mm fra gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft via luftespalte under baderomsdøren. Sluket er utført i plast.

Det fremkommer av tidligere salgsoppgaver at badet ble renovert i 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av sluk og membran. Det opplyses at rommet ble overflateoppgradert i 2020 med ny baderomsinnredning, ny dusjvegg og nytt blandebatteri til dusjen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av membran, sluk og tilhørende overganger. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved undersøkelsene på befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flislagte overflater, og himlingen har slett, malt overflate. Det er registrert hull i enkelte veggfliser etter tidligere sanitærutstyr. Hullene er tettet med silikon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 27 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membranen. Membranen er ikke synlig og kan derfor ikke vurderes ved visuell undersøkelse. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 27 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt, membran og sluk har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon er det usikkerhet knyttet til membranens utførelse og gjenværende funksjonstid. Det er ikke registrert forhold på befaringstidspunktet som indikerer funksjonssvikt, men det må påregnes økt risiko for behov for oppgradering over tid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Dusjvegger, blandebatteri til dusj og baderomsinnredningen er fra 2020.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt bak vaskemaskinen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0. Da hulltakingen ble utført et stykke unna dusjsonen, er det i tillegg utført fuktsøk med overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.









KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er fliser over komfyr og vask. Det er etablert nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøleskap og komfyr. Komfyrvakt er ikke installert. Alder på elektrisk kurs til kjøkkenet er ukjent.

Ifølge tidligere salgsoppgaver ble benkeplate, oppvaskkum og fliser skiftet i 2019. Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fungerer også som avtrekk fra badet og utgjør boligens hovedavtrekk. Denne installasjonen er derfor spesielt viktig å vedlikeholde for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er utført i plast. Rørfordelerstokken er lokalisert i himlingen på badet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Ingen lekkasjesikring av rørkurser, og rørene er merket med tusj.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke etablert synlig avrenning fra rørfordelerstokken til vanntett gulv med sluk. Rørfordelerstokken er lokalisert i himlingen på badet. En eventuell lekkasje vil kunne bli synlig i form av fuktskjolder i himlingen, men da det ikke er etablert lekkasjespalte eller annen synliggjøring av lekkasjevann, kan det ta unødvendig lang tid før en lekkasje oppdages.

Rørkursene er merket med tusj. Merkingen vurderes som et avvik med svært lav risiko.

Innvendige vannledninger vurderes samlet til TG2 i henhold til NS 3600.





TG RØ Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrørene er utført i plast og det er ikke påvist tegn til funksjonssvikt på synlige deler av systemet. Badet ble rehabilitert i 2005, men det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter om avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Alder og omfang av eventuell utskifting er derfor ukjent. Bygningsdelen vurderes til TGIU grunnet manglende synlighet, samt at opplysninger om alder og dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger. Det anbefales å utføre en rørinspeksjon for å kartlegge tilstanden på avløpsrøret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Avtrekksenheten er plassert i kjøkkenskap. Boligen får tilluft via ventiler i vinduene og har forsert avtrekk fra baderommet.

TG RØ Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det opplyses om at varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er sikret med jordfeilautomater. Alder på det elektriske anlegget er ukjent. Eier opplyser at det før hans eierperiode skal være utført ufaglært arbeid på deler av det elektriske anlegget. Det foreligger ingen samsvarserklæringer som dokumenterer det aktuelle arbeidet.

På bakgrunn av opplysningene om ufaglært arbeid og manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av opplysninger om ufaglært arbeid på elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.



Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentralt anlegg for varsling av brann.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av opplysninger om ufaglært arbeid på elektriske anlegget, og at det ikke foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll de siste fem årene, anbefales det på generelt grunnlag å få utført en utvidet elkontroll av hele det elektriske anlegget i henhold til NEK 405-2.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

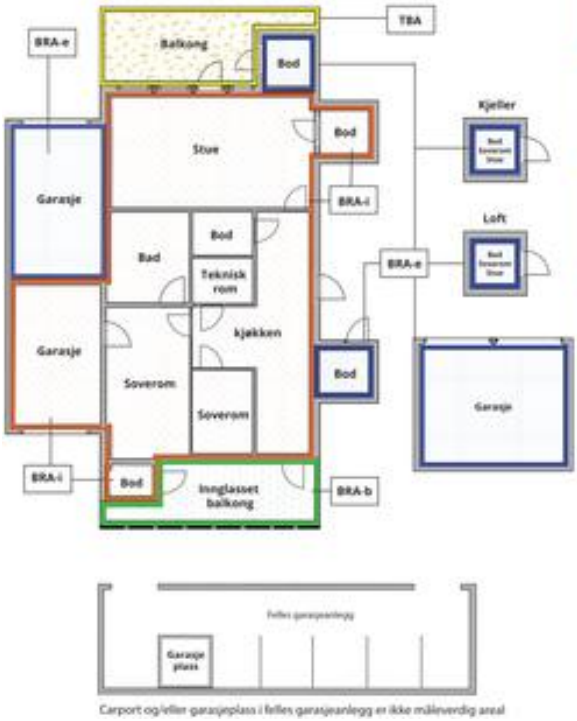
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	28	3		31	
SUM	**28**	**3**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom	Bod	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Øyvind Hammer Markeng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	32		0	767.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Arups gate 22 A

Hjemmelshaver
Klosterparken Ans, Borettslaget Arups Gt 22

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/BORETTSLAGET ARUPS GT 22	987574712	H0203		Markeng Øyvind Hammer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og populær beliggenhet i Gamlebyen med kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, skole, barnehager, butikker (også søndagsåpen matbutikk), vinmonopol, apotek, restauranter, gallerier, utesteder og trivelige kafeer.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Fv161 i Gamle Oslo. Kjør ut fra E6. Følg Fv161 til Arups gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Bygård med flott bakgård og sentral beliggenhet.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk.

Forutsetninger

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øyvind Hammer Markeng	9578-5997-4-2990146	2026-08-30 22:19:23

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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0123/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arups gate 22A, 0192 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Øyvind Markeng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juli 2022

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: 78572840
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp i 2019 eller 2020. Usikker på om det er snakk om overflatelsesoppussing eller ikke. Vet ikke hvem som utførte arbeidet

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?
Nei

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: Boligelektrikeren AS. Byttet ut gamle spotter med nye på badet. Byttet også dimmer til badet. Gjennomført 5. september 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

---

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

Eventuell kommentar: Bygget er fra 1894. Ble pusset opp i 2005 og oppganger i 2016/2017. Jeg har ikke nok kunnskap til å svare på oppfølgingsspørsmålene som kommer opp dersom jeg trykker «ja» på denne da jeg ikke har denne informasjonen

---

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?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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.

Nei

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?

Nei

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? Var oppgitt i salgsoppgaven da jeg kjøpte leiligheten

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Toglinjene går nærme bygget. Kan skape støy ved arbeid på skinnene

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?

Nei

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: 34-0123/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øyvind Hammer Markeng	**2026-08-30**

Identifikasjon

Øyvind Hammer Markeng

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

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477 OSLO

Att.: Viktoria Furulund Swedhs

Deres ref.: 34-0123/26
Vår ref.: 5-1-19 02.09.2026

Andel 19 i Borettslaget Arupsgate 22

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Arupsgate 22
Org.nr.:	987574712
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	19
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	83548252
Eier:	Markeng, Øyvind
Adresse:	Arupsgate 22A, 0192 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	75 447
Andel formue pr 31.12.2025	29 830

Felleskostnader pr måned:

BREDBÅND/INTERNETT	61,06
FELLESKOSTNADER	2 360,00
STRØM	876,00
TELIA - KABEL-TV	434,73

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 731,79

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 3 732,00

Langsiktig gjeld:
Se vedlagte nedbetalingsplan(er).
Andel 19 har nedbetalt sin andel av borettslagets IN lån.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Maja Nordang Hansen,
Mobil: 90261591
E-post: majanhansen@gmail.com

Andre opplysninger
Forkjøpsrett: Nei Styregodkjennelse: Ja Dyrehold: Ja, se boligselskapets husordensregler/vedtekter Sikringsfond: Nei Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Ja

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ARUPSGATE 22
(Med endringer vedtatt 01.03.05)

1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Borettslagets navn

(1) Borettslagets navn er ARUPSGATE 22 Borettslag

1.2 Borettslagets forretningskontor

(1) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.3 Borettslagets formål

(1) Borettslagets formål skal være å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.
(2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

2. ANDELER

2.1. Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 51 andeler, hver pålydende NOK 100.
(2) Inntil 20 prosent av andelene kan eies av arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte.
(3) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.
(4) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utstedelsen av andelene.

3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER

3.1 Leie av bolig

(1) Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.
(2) Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

3.2 Medbestemmelsesrett

(1) Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

3.3 Framleie

(1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen, fritt overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved framleie.
(2) Slik overlatelse av bruken skal meldes skriftlig til styret. Overlatelse av bruken endrer ikke andelseierens forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseieren skal holde styret orientert om hvordan styret kan få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen.
(3) Dersom styrets godkjenning er nødvendig, skal styret søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

3.4 Overføring av andeler

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.
(2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.
(3) Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre ved forretningsføreren. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.
(4) Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelsen.

4. BORETTSLAGETS ORGANER

4.1. Forholdet til borettslagsgslovgivningen

(1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmere materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

4.2 Generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.
(2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamlingen, i henhold til de regler som gjelder for slik innkalling.
(3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:
(i) Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.

(ii) Andre saker som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

(4) Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

4.3 Styret

(1) Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.

(2) Styret skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen, eller av styret selv dersom generalforsamlingen bestemmer dette. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

(3) Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

4.4 Revisor

(1) Borettslagets revisor skal være den statsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

4.5 Forretningsførsel

(1) Generalforsamlingen kan velge en forretningsfører for borettslaget.

4.6 Borettslagets representasjon utad

(1) Borettslagets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret kan gi prokura.

5. SIKKERHET MOT MISLIGHOLD

(1) Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 - tolv - måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

_____	_____	_____
Bo Christer Wik	Per Karsten Ims	Roger Ibenhardt Kent

Bien SPAREBANK

Retur: Bien Sparebank ASA, Bm Total,
Postboks 6790 St. Olavs plass, 0130 OSLO

1729

BORETTSLAGET ARUPS GT 22
c/o PHM Forvaltning AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dato 20.05.2026

Sidenr. 1 00987574712

Org.nr. NO 885621252 Foretaksregistreret

Telefon: 91502436

Sendt på vegne av Eika Boligkreditt AS

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 1720.70.08524

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 9.985.872,90
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,500 %
Ny rente fra 05.06.2026	5,750 %
Ny eff. rente 05.06.2026	5,920 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	20 år og 10 mnd
Innfrielsesdato	01.03.2047
Første forfall	01.06.2026
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 67.211 frem til 05.06.2026
Terminomkostninger	kr 65
Utbetalingsdato	22.04.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

KV006

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.06.2026	67.276	46.646	65		20.565	9.965.307
05.06.2026	NY ORDINÆR RENTESATS		:	5,750 %		
05.06.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			68.619	(RENTER OG AVDRAG)	
01.07.2026	68.684	46.823	65		21.796	9.943.511
01.08.2026	68.684	48.560	65		20.059	9.923.452
01.09.2026	68.684	48.462	65		20.157	9.903.295
01.10.2026	68.684	46.803	65		21.816	9.881.479
01.11.2026	68.684	48.257	65		20.362	9.861.117
01.12.2026	68.684	46.604	65		22.015	9.839.102
SUM 2026	479.380	332.155	455		146.770	9.839.102
01.01.2027	68.684	48.050	65		20.569	9.818.533
01.02.2027	68.684	47.949	65		20.670	9.797.863
01.03.2027	68.684	43.218	65		25.401	9.772.462
01.04.2027	68.684	47.724	65		20.895	9.751.567
01.05.2027	68.684	46.087	65		22.532	9.729.035
01.06.2027	68.684	47.512	65		21.107	9.707.928
01.07.2027	68.684	45.880	65		22.739	9.685.189
01.08.2027	68.684	47.298	65		21.321	9.663.868
01.09.2027	68.684	47.194	65		21.425	9.642.443
01.10.2027	68.684	45.571	65		23.048	9.619.395
01.11.2027	68.684	46.977	65		21.642	9.597.753
01.12.2027	68.684	45.359	65		23.260	9.574.493
SUM 2027	824.208	558.819	780		264.609	9.574.493
SUM 2028	824.208	543.370	780		280.058	9.294.435
SUM 2029	824.208	526.532	780		296.896	8.997.539
SUM 2030	824.208	509.133	780		314.295	8.683.244
SUM 2031	824.208	490.578	780		332.850	8.350.394
SUM 2032	824.208	471.082	780		352.346	7.998.048
SUM 2033	824.208	450.012	780		373.416	7.624.632
SUM 2034	824.208	428.077	780		395.351	7.229.281
SUM 2035	824.208	404.736	780		418.692	6.810.589
SUM 2036	824.208	380.152	780		443.276	6.367.313
SUM 2037	824.208	353.756	780		469.672	5.897.641
SUM 2038	824.208	326.116	780		497.312	5.400.329
SUM 2039	824.208	296.755	780		526.673	4.873.656
SUM 2040	824.208	265.768	780		557.660	4.315.996
SUM 2041	824.208	232.676	780		590.752	3.725.244
SUM 2042	824.208	197.859	780		625.569	3.099.675
SUM 2043	824.208	160.925	780		662.503	2.437.172
SUM 2044	824.208	121.884	780		701.544	1.735.628
SUM 2045	824.208	80.368	780		743.060	992.568
SUM 2046	824.208	36.523	780		786.905	205.663
SUM 2047	207.845	1.987	195		205.663	0
TOTAL	17.171.385	7.169.263	16.250		9.985.872	0

KV006

BankID Qualified Signing
Svalund, Karianne
2026-05-12
BankID Qualified Signing
Arnesen, Kristoffer
2026-05-12

PROTOKOLL FRA

GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET ARUPSGATE 22

Tid: **11.mai 2026 kl. 17.00**
Sted: **Teams**

Sakliste:

1. **Konstituering**
   - Registrering: Til stede var seks andelseiere. Fra PHM Forvaltning møtte Karianne Svalund Bergseng.
   - Innkalling og sakliste ble godkjent.
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som møteleder
   - Karianne Svalund Bergseng ble valgt som protokollfører
   - Kristoffer Arnesen ble valgt til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Vedtak: Styrets årsberetning for 2025 ble godkjent.

3. **Regnskap for 2025**
   Vedtak: Årsregnskapet for 2025 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Vedtak: Styret får 120 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret. Enstemmig vedtatt.

5. **Budsjett 2026**
   Vedtak: Styrets budsjett for 2026 ble tatt til orientering.

6. **Saker fra styret**

   6.1 Kameraovervåkning i portrommet
   Styret i borettslaget fremmet et forslag til generalforsamlingen i 2024 om kameraovervåkning mot kjellerdørene. Forslaget om kameraovervåking ble enstemmig vedtatt under generalforsamlingen 19.juni 2024. Styret fremmer nå et forslag om å også ha kameraovervåking i portrommet.

   Kameraoveråkning er ikke ført inn i vedtektene og det foreslås derfor at det legges inn et nytt «punkt 6 Kameraovervåking» i vedtektene.

Vedtak:
Kameraovervåking i portrommet tillates.

Enstemmig vedtatt. Fem stemte for. En andelseier stemte blankt.

Det legges til et nytt punkt 6 «Kameraovervåkning» i vedtektene med følgende ordlyd:

«6. KAMERAOVERVÅKING
Det tillates kameraovervåking på borettslagets fellesområder.

Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.»

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtektsendringen ble enstemmig vedtatt, seks andelseiere stemte for.

6. Valg av styre
Etter valg så består styret av følgende:

Styreleder	Maja Nordang Hansen	(valgt for 1 år)
Styremedlem	Tore Vignes	(valgt for 1 år)
Styremedlem	Stine Thomsen	(valgt for 1 år)
Styremedlem	Kristoffer Arnesen	(valgt for 1 år)

RSM Norge AS ble gjenvalgt som revisor.

Det ble ikke valgt varamedlemmer da det manglet kandidater.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 17.45

Alle vedtak var enstemmige. Blanke stemmer anses for ikke avgitte stemmer.

Karianne Svalund Bergseng

Kristoffer Arnesen

Sign.

Sign.

INNKALLING OG SAKLISTE

TIL

GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET ARUPSGATE 22

Tid: **11.mai 2026 kl. 17.00**
Sted: **Teams**

Sakliste:

1. **Konstituering**
   - Registrering
   - Godkjenning av innkalling og sakliste
   - Valg av møteleder
   - Valg av protokollfører
   - Valg av en til å undertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning for 2025**
   Forslag til vedtak: Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

3. **Regnskap for 2025**
   Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. **Styrehonorar**
   Forslag til vedtak: Styret får 120 000 kr til intern fordeling. I tillegg skal det betales arbeidsgiveravgift av honoraret.

5. **Budsjett 2026**
   Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2026 tas til orientering.

6. **Saker fra styret**

   6.1 Kameraovervåkning i portrommet
   Styret i borettslaget fremmet et forslag til generalforsamlingen i 2024 om kameraovervåkning mot kjellerdørene. Forslaget om kameraovervåking ble enstemmig vedtatt under generalforsamlingen 19.juni 2024. Styret fremmer nå et forslag om å også ha kameraovervåking i portrommet.

Kameraoveråkning er ikke ført inn i vedtektene og det foreslås derfor at det legges inn et nytt «punkt 6 Kameraovervåking» i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Kameraovervåking i portrommet tillates.

Det legges til et nytt punkt 6 «Kameraovervåkning» i vedtektene med følgende ordlyd:

«6. KAMERAOVERVÅKING
Det tillates kameraovervåking på borettslagets fellesområder.

Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.»

Forslaget krever 2/3 flertall.

6. Valg av styre

Hele styret er på valg i år, da samtlige ble valgt for et år i 2025. Siden ordinær generalforsamling 3.juni 2025 så har styret bestått av følgende:

Styreleder	Kristoffer Arnesen	(på valg, valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	Erik Sørum	(på valg, valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	Maja Nordang Hansen	(på valg, valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	Iben Ringvej Dahl	(på valg, valgt for 1 år i 2025)
Varamedlem	Tore Vignes	(på valg, valgt for 1 år i 2025)

RSM Norge AS gjenvelges som revisor.

Vel møtt!

Stabekk, 30. april 2026
For styret i Borettslaget Arupsgate 22

Karianne Svalund Bergseng
PHM Forvaltning AS

Styrets årsberetning 2026, Borettslaget Arups gate 22.

Styret er fornøyd med driften av Borettslaget, og ser lyst på det neste året.

Vi har i løpet av det siste året ikke fått noen store klager fra beboere, og tolker det som et tegn på at beboerne i borettslaget stort sett er fornøyd med styrets innsats, og miljøet i borettslaget.

Vi har siden forrige generalforsamling byttet låsene på hoveddørene, porten, og kjellerdørene. Dette gjorde vi siden tyver tok seg inn i en leilighet og stjal en nøkkel. Vi har ikke sett noe til tyvene etter dette. Alle beboerne fikk ny nøkkel og byttet av låser gikk smertefritt. Vi opplever at beboerne er fornøyde med dette.

Vi har også byttet begge dørene i bakgården, noe som har forsterket sikkerheten da de nye dørene er mer solide. Vi opplevde en periode at det var problem med at dørene ikke gikk i lås, men vi fikk besøk av låsesmed og har ikke hatt problemet siden. Vi vurderer nå å få en avtale med et selskap som ukentlig kommer og sjekker dørene.

Vi håper i løpet av det neste året å oppgradere porten, men dette vil ikke øke felleskostnadene.

Vår renholder Anne Maria har i løpet av året også tilbudt seg å luke og å måke snø, noe vi har takket ja til.

Styret har ingen større planer som kommer til å øke vedlikeholdsbudsjettet.

Styrets oppgaver har vært å besvare mails og meldinger fra beboerne, hjelpe beboere som opplever lekkasjer, strømbrudd, eller annet trøbbel, registrere beboere på parkeringsplassen, registrere nye beboere i Defigo, arrangere dugnader og styremøter, ansette og følge opp renholder, og vedlikeholde bygningene.



Styreleder, Kristoffer Arnesen

BankID Qualified Signing
Arnesen, Kristoffer
2026-04-21
BankID Qualified Signing
Sørum, Erik
2026-04-22
BankID Qualified Signing
Hansen, Maja Nordang
2026-04-23
BankID Qualified Signing
Dahl, Iben Ringvej
2026-04-23

Borettslaget Arups Gt 22

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Borettslaget Arups Gt 22 Org.nr. 987574712

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Borettslaget Arups Gt 22

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 304 304	1 304 304	1 304 304	1 304 304
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		246 474	239 868	246 600	333 072
Inntekter strøm		434 136	428 226	500 000	500 000
Inntekter renter		584 897	599 875	0	0
Inntekter avdrag		235 117	225 252	0	0
Andre inntekter	1	700	1 539	0	0
Sum inntekter		**2 805 629**	**2 799 065**	**2 050 904**	**2 137 376**
Kostnader					
Lønn	2	177 537	160 080	165 445	171 150
Kommunale avgifter		321 619	296 742	328 000	331 500
Festeavgift		347 595	339 607	350 000	360 000
Strøm og varme		434 136	428 226	500 000	500 000
TV og bredbånd		258 841	240 228	246 600	297 472
Renhold		0	5 790	0	0
Reparasjon og vedlikehold	3	188 320	127 729	142 000	142 000
Forretningsførsel og honorarer	4	108 057	99 880	103 800	107 500
Forsikring		124 439	102 637	120 000	120 000
Egenandel forsikring		10 000	0	0	0
Andre driftskostnader	5	26 452	24 427	30 800	30 800
Sum kostnader		**1 996 996**	**1 825 346**	**1 986 645**	**2 060 422**
Driftsresultat		**808 632**	**973 718**	**64 259**	**76 954**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		33 525	31 718	29 000	31 000
Finanskostnader		584 897	599 875	0	0
Sum finans	**6**	**-551 372**	**-568 157**	**29 000**	**31 000**
Resultat		**257 261**	**405 561**	**93 259**	**107 954**

Borettslaget Arups Gt 22

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		74 412 500	74 412 500
Sum anleggsmidler	**7**	**74 412 500**	**74 412 500**
Omløpsmidler			
Kunder fordringer		2 722	2 743
Forskuddsbetalte kostnader		291 858	195 190
Sum fordringer	**8**	**294 580**	**197 933**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**1 546 891**	**1 809 077**
Sum omløpsmidler		**1 841 471**	**2 007 010**
Sum eiendeler		**76 253 971**	**76 419 510**

Borettslaget Arups Gt 22

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	10	5 100	5 100
IN fellesgjeld	11	35 795 901	35 795 901
Opptjent egenkapital	12	11 825 442	11 568 181
Sum egenkapital		**47 626 443**	**47 369 183**
Gjeld			
Borettsinnskudd		18 020 000	18 020 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	10 093 225	10 328 342
Sum langsiktig gjeld		**28 113 225**	**28 348 342**
Leverandørgjeld		24 636	111 801
Annen kortsiktig gjeld	14	489 667	590 185
Sum kortsiktig gjeld		**514 303**	**701 986**
Sum egenkapital og gjeld		**76 253 971**	**76 419 510**

OSLO, 26.03.2026
Borettslaget Arups Gt 22

Kristoffer Arnesen Styrets leder	Erik Sørum Styremedlem
Maja Nordang Hansen Styremedlem	Iben Ringvej Dahl Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Borettslag i kommune 0301 Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nøkkel	700	0	0	0
Forsinkelsesrenter	0	1 395	0	0
Diverse inntekter	0	144	0	0
Sum andre inntekter	**700**	**1 539**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	35 600	20 300	25 000	30 000
Godtgjørelse til styre og	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	21 937	19 780	20 445	21 150
Sum lønnskostnader	**177 537**	**160 080**	**165 445**	**171 150**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 120 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrkontroll	19 519	15 448	17 000	17 000
Leie utstyr	17 535	15 872	18 000	18 000
Rep. og vedlikehold bygninger	77 673	4 071	10 000	10 000
Sylinder,lås,port	0	10 898	10 000	10 000
Containerleie	4 545	13 715	15 000	15 000
Brannalarm	12 529	11 561	13 000	13 000
Årskontroll brannalarmannlegg	11 550	12 750	14 000	14 000
Porttelefon/nøkkel systemt	44 969	38 289	39 000	39 000
Rørlegger arbeid	0	5 125	6 000	6 000
Sum vedlikehold	**188 320**	**127 729**	**142 000**	**142 000**

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	25 063	23 406	25 000	26 000
Forretningsførerhonorar	78 768	76 474	78 800	81 500
Andre Honorarer	4 226	0	0	0
Sum honorar	**108 057**	**99 880**	**103 800**	**107 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Rsm Norge AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Dugnadskostnader	1 854	5 250	6 000	6 000
Porto	0	92	500	500
Innkalling til møte	0	0	1 000	1 000
Ligningsoppgaver	1 360	1 280	1 500	1 500
Kopiering, trykking	1 063	1 055	1 500	1 500
Styreportal	5 250	5 251	5 300	5 300
Bank og kortgebyr	9 749	8 851	10 000	10 000
Forsinkelsesgebyr	188	0	0	0
Annen kostnad	7 093	2 783	5 000	5 000
Øreavrunding	-105	-135	0	0
Sum andre kostnader	**26 452**	**24 427**	**30 800**	**30 800**

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	22 647	22 757	20 000	20 000
Renter fra Kravia	537	0	0	0
Annen finansinntekt	10 341	8 961	9 000	11 000
Sum finansinntekter	**33 525**	**31 718**	**29 000**	**31 000**
Rente lån nr.1720.70.08524	584 897	599 875	0	0
Sum finanskostnader	**584 897**	**599 875**	**0**	**0**
Sum finans	**-551 372**	**-568 157**	**29 000**	**31 000**

Note 7 Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	74 412 500
Anskaffelseskost pr.31.12	74 412 500
Bokført verdi pr.31.12	74 412 500
Anskaffelsesår	1890

Bygningen avskrives ikke. Det har ikke vært tilgang eller avgang i løpet av året. Vedlikeholdet som er utført i 2025 anses å dekke verdiforringelsen på bygningen. Ytterligere avsetning anses ikke som nødvendig.

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Sum kundefordringer	**2 722**	**2 743**
Mellomregning lån	0	0
Mellomregning strøm	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	217 490	133 571
Forskuddsbetalt TV/ internett	74 369	61 619
Sum andre fordringer	**291 858**	**195 190**
Sum fordringer	**294 580**	**197 933**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Andre forskuddsbetalte kostnader er forsikring, skadedyrkontroll, alarm og porttelefon.

Note 9 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 683 118 og kapital konto kr 863 773.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 5 100 fordelt på 51 andeler à kr 100.

Herav eier borettslag egne andeler 27

Note 11 IN fellesgjeld
Borettslag har inngått avtale om IN av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrag- og rentedelen blir redusert. Andelseieren vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i deg pantedokument som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Det var 32 av 50 andeler har nedbetalt sin andel av lån.

Det er ikke foretatt individuell nedbetaling av fellesgjeld i 2025.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	**11 568 181**	**11 162 620**
Årets resultat	**257 261**	**405 561**
Egenkapital 31.12	**11 825 442**	**11 568 181**

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1720.70.08524		
Renter 31.12.25: 5,50%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2022	12 560 104	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	721 864	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	235 117	
Nedbetalt tidligere, IN	1 509 898	
Nedbetalt i år, IN	0	
Lånesaldo 31.12		10 093 225
Beregnet innfrielsesdato: 01.03.2047		
Sum langsiktig gjeld		10 093 225

Av selskapets gjeld på kr 10 093 225 forfaller kr 8 650 048 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpte styrehonorar	136 920	136 920
Mellomregning lån	5 633	16 262
Mellomregning strøm	54 281	147 857
Påløpt rente	47 148	50 301
Påløpt kostnad og forskussbet.	61 860	51 289
Forskuddsbetalt inntekt	183 825	187 556
Sum annen kortsiktig gjeld	**489 667**	**590 185**

Annen påløpt kostnad er strøm og forretningshonorar desember.

Note 15 Pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør ved utgangen av 2025 tilsammen pantelån og borettsinnskudd kr 28 113 225 balanseført verdi av eiendeler som er pantsatt for gjeld utgjør kr 74 412 500.

Note 16 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 305 025**	**1 124 715**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	257 261	405 561
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-235 117	-225 252
B. Årets endring i disponible midler	22 144	180 309
C. Disponible midler 31.12	**1 327 168**	**1 305 025**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Til årsmøtet i Borettslaget Arups Gt 22

RSM Norge AS
Professor Brochs gate 8C, 7030 Trondheim
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Arups Gt 22 som viser et overskudd på NOK 257 261. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon om budsjettall bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo document key: S9FRT-0AFL5-1UKRD-PMA4V-ISTSA-G7C4E

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Trondheim, 24. april 2026
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: S9FRT-0AFL5-1UKRD-PMA4V-ISTSA-G7C4E

PENNEO

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

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

Fredrik Lundemo Sivertsen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-04-24 10:25:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: S9FRT-0AFL5-1UKRD-PMA4V-ISTSA-G7C4E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

FESTEKONTRAKT

mellom

Klosterparken ANS

og

Borettslaget Arupsgate 22

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN 3
2. FESTETIDEN 3
3. FESTEAVGIFTEN 3
4. FESTERENS PLIKTER 4
5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT 5
6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN 5

FESTEKONTRAKT

Det er i dag, den 20. september 2004 inngått slik Avtale mellom:

Klosterparken ANS, org nr 984858183 (nedenfor kalt "**Bortfesteren**")

og

Borettslaget Arupsgate 22, org nr 987574712 (nedenfor kalt "**Festeren**")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 233, bnr. 32, i Oslo kommune, jf spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").

1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 6 300 000 – seksmillionertrehundretusen - kroner.

1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et borettslag organisert i henhold til borettslagsloven. Borettslaget kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.

1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med boligenheter.

2. FESTETIDEN

2.1 Tomtefesteloven § 7 kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.

2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.

2.3 Ved avvikling av festeforholdet skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 36, første ledd.

3. FESTEAVGIFTEN

3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 210 000,- pr år.

3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2006, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2004, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått.

3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

0.0 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Borfester.

0.0 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.

0.0 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinndrives uten rettskraftig dom.

0. FESTERENS PLIKTER

0.0 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

0.0 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

0.0 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

0.0 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

0.0 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

0.0 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

0. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

0.0 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.

0.0 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

0. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

Tomtefesloven av 20 des 1996 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Oslo, 11.01.2005

Bortfesteren

Festeren

Husordensregler for borettslaget Arupsgate 22

§ 1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboere og brukere av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo – og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT
- Beboere plikter og følge bestemmelsene i husordensreglene.
- Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere/ leilighets brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leilighetene.
- Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.
- Gjentagende overtredelse av dette reglement kan medføre oppsigelse av leieforholdet i borettslaget.
- Styret vedtar dette reglement. Styret kan gjøre mindre tillegg og endringer i dette reglement. Endringene skal godkjennes av neste generalforsamling.
- Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder offentlige bestemmelser og alminnelig folkeskikk.

§ 3. FELLESAREALER
- Fellesarealene skal være rene og ryddige. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod.
- Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.
- Alle dører inn til eiendommen, trappeoppganger og kjeller skal til enhver tid holdes låst.
- Lek og støy, herunder sykling, ballspill og lignende er ikke tillatt i trapper, kjeller, ganger, eller øvrige fellesarealer
- Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

§ 4. DYREHOLD
- Dyrehold er alminnelig tillatt for eksisterende husdyr så lenge dette ikke er en plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Dyrene skal holdes under oppsikt og ikke gå løs i fellearealene. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby det enkelte dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Styret beholder seg retten til å kreve at det søkes skriftlig til styret om å anskaffe seg ytterligere husdyr.

§ 5. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
- Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.
- Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr, brev når det er mest hensiktsmessig.

§ 6. GENERELL RO OG ORDEN.
- Alle beboere oppfordres til å vise godt naboskap ved til enhver tid å opptre hensynsfullt overfor hverandre. I tidsrommet mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro.
- Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21–08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbruker varsles i god tid.
- Skal det holdes fest eller lignende som kan virke forstyrrende på naboene, skal det gis nabovarsel innen rimelig tid på forhånd. Denne kan gis ved oppslag ved postkassene, eller skriftlig eller muntlig til den enkelte nabo.
- Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende opptreden, og det foreligger brudd på dette reglement, kan styret gripe inn.
- Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

§ 7. RENHOLD
- Alle beboere plikter å holde eiendommen ryddig til enhver tid.
- Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i de dertil egnede søppelkasser.
- Store gjenstander som ikke får plass i søppelkassene skal ikke hensettes ved søppelkassene eller andre steder i bygget. Den enkelte plikter da å ta hånd om gjenstandene selv.
- Spesialavfall og lett antennelig materialer, må ikke kastes i søppelkassene.
- Søppelkassene skal alltid holdes lukket.

- Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende andelseier/leietager.
- Styret kan gi instruks om vask og vedlikehold av fellesarealer, samt periodisk rengjøring og vedlikehold av fellesarealer (dugnad).

§ 8. ØVRIGE BESTEMMELSER
- Styret skal kontaktes dersom du ønsker å
    a) fremleie din andelsleilighet
    b) gjøre vesentlig forandringer utvendig eller innvendig på din leilighet
    c) montere markiser eller utvendig persienner
- Ved fremleie skal dette reglement inngå i fremleiekontrakten.
- Det opprinnelige prospektet skal legges til grunn når du skal selge din leilighet.

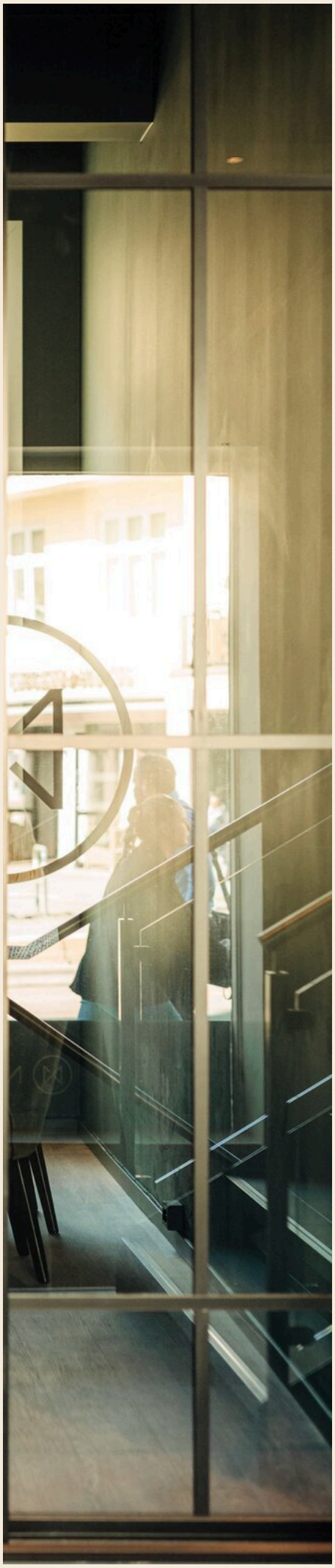
§ 9. PARKERING
- Ambulanser, brannbiler og renovasjonsbiler er helt avhengig av fri atkomst – unngå derfor å parkere på fortau slik at atkomst hindres.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 34-0123/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arups gate 22A 0192 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 32 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:

Marthe Grønnslett

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bjørvika
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315