

Arups gate 18B



Velkommen til

Arups gate 18B



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Gamlebyen

Lys og gjennomgående 3-roms loftsleilighet - Gulvareal 92 kvm - Takhøyde opptil 3,32 m - Bad oppgradert 2025 - Sentralt!

Prisantydning	5 850 000,-
Fellesgjeld	201 865,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 053 215,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 040,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1893

Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Arups gate 18B ! En lys og hyggelig 3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i Gamlebyen. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med svært god romfølelse som består av innbydende entré med hems, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og flislagt baderom.

- Gjennomgående loftsleilighet med gulvareal på 92 kvm
- Generøs takhøyde på opptil 3,32 meter
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Nye varmekabler og gulvfliser på baderom, 20 års garanti
- Nye vinduer på kjøkkenet 2025
- Gulv 2025
- Lekre, synlige takbjelker
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- Masse lagringsplass i kjellerbod på ca. 10 kvm og hems i leiligheten
- Hyggelig bakgård med felles grill, hagemøbler og sykkelstativ

Arealer og innhold

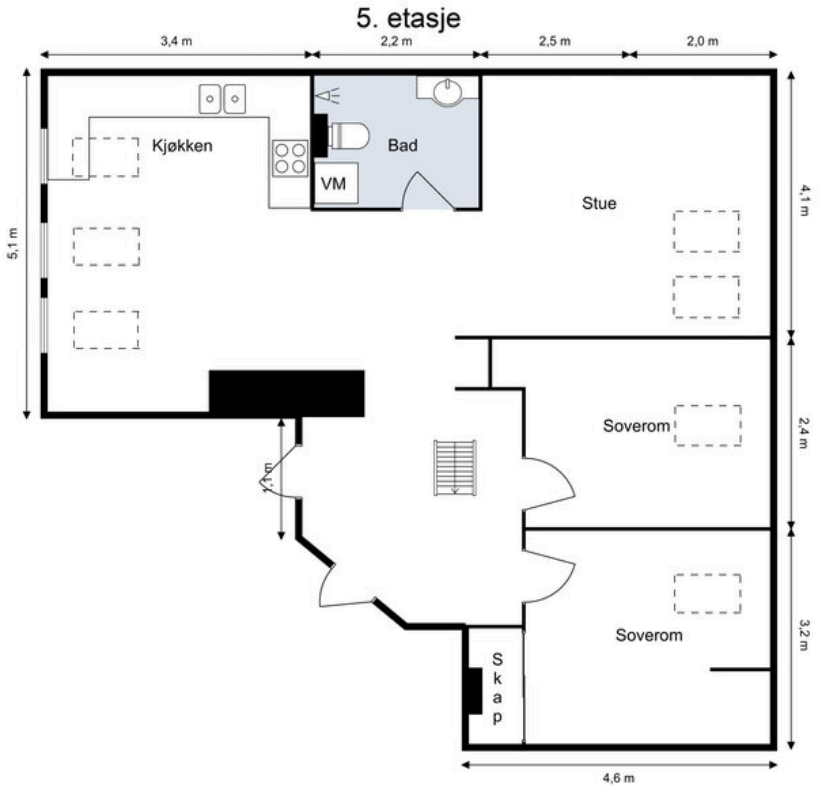
BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	84 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Arups gate 18 B, 0192 OSLO

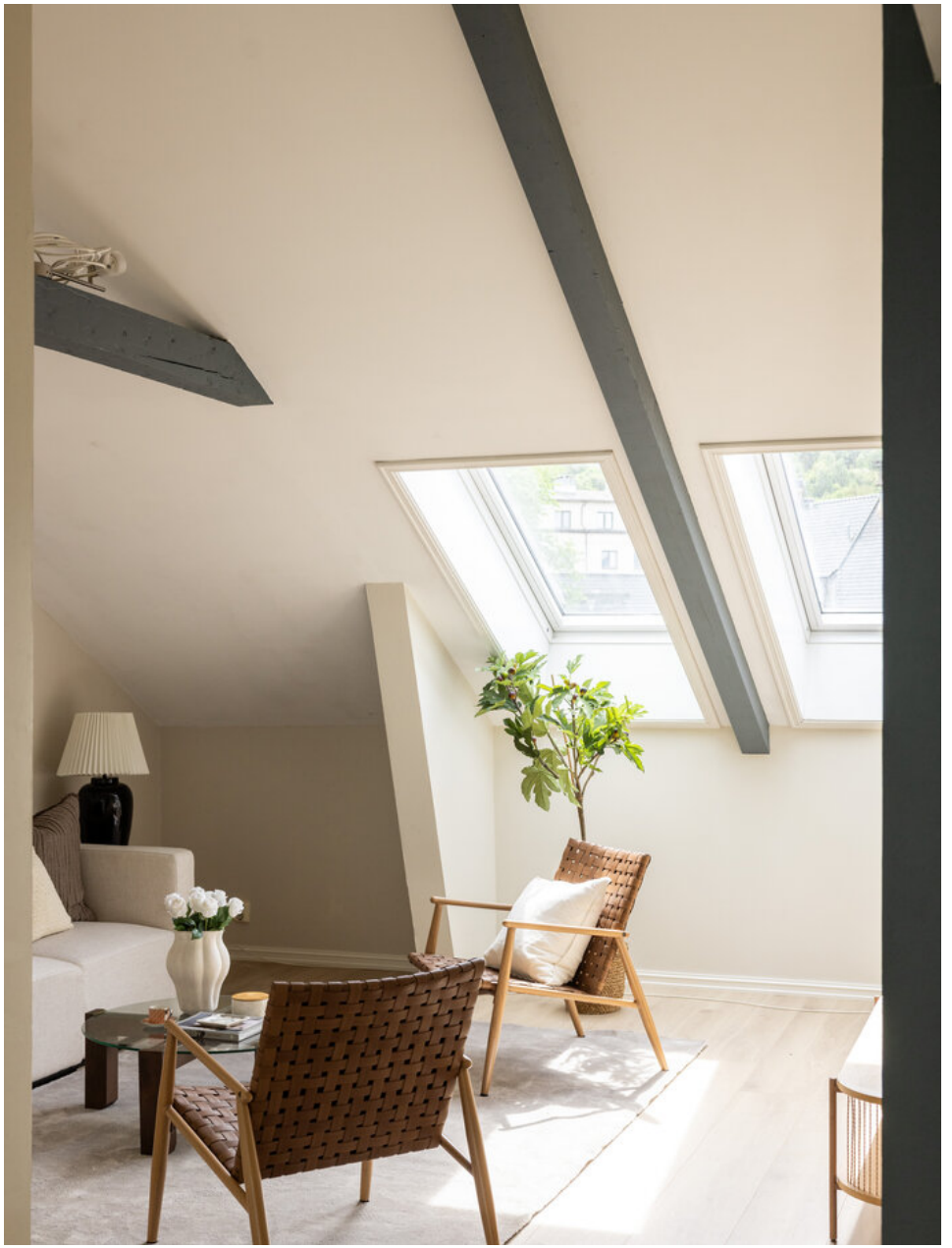


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




PAPER CUTS
THE ABSTRACT ART COLLECTION


PAPER CUTS
THE ABSTRACT ART COLLECTION




PAPER CUTS




MIGRATION










BOSCH





























Informasjon

Arups gate 18B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0319/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Arups gate 18B, 0192 OSLO
Gnr 233, bnr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Arupsg 18 Borettslaget, org.nr. 953143720

Selger
Joakim Tveit Husefest

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
201 865,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 051 865,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 053 215,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 062 515,- (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
1893

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 10 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i entré til 2,35 meter og på det høyeste i stuen til 3,32 meter.

Entré:
Velkommen inn! Det første som møter deg er en lys og innbydende entré med god plass til sko og yttertøy. Fra entréen er det trapp opp til en praktisk hems med masse lagringsplass. Hemsen kan også benyttes som eventuelt gjesterom.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue meg generøs takhøyde på opptil 3,32 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og TV-benk.

Kjøkken fra ca. 2009 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum og fliser og belysning over benkeplaten. Kullfilterventilator over kokeplass. Kjøkkenet har godt med benk- og skapplass. Det er også plass til spisebord på kjøkkenet.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Soverom to er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng og godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning.

Baderom:
Flislagt baderom fra ca. 2000 med varme i gulvet. Baderommet fikk nye varmekabler og nye fliser på gulvet i 2025. Baderommet er innredet med klosett, servant og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk

Standard

Bygningsdeler med TG3
Trapp Oppsummering
Det registreres manglende rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører Oppsummering
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet fra entré til stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Kullfilterventilator over kokeplass.
Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad, samt løs innredning. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
Oppsummering av avtrekk
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Elektrisk Oppsummering
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE). Det registreres manglende kursfortegnelse.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Våtrom Oppsummering av overflater
Overflatene ser visuelt bra ut. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad.
Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Oppsummering av ventilasjon
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom Oppsummering av fukt
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. april 2020

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut varmekabler og lagt på nye fliser på badets gulv i 2025.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket på hele bygget ble byttet ut i 2014. Firma er ikke kjent per dags dato. Våren 2021 ble alle pipene i borettslaget rehabilitert og fornyet. I forbindelse med en lekkasje på mitt kjøkken i min spesifikke leilighet, ble oppbygget rundt takvinduene i mitt kjøkkenområde byttet ut våren 2025. Entreprenør er Storo Blikkenslager.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ingenting spesielt, bortsett fra å sjekke rør på vanlig vis.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siden bygget er fra 1893 så er det blitt bygget ut flere ganger. For eksempel ble loftsleilighetene bygget ut i omtrent 2003 på lovlig vis, og det er dokumentert i Plan og Bygningetaten.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel

oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ja det har være noen inne for å sjekke ventilasjonen i bygget. Firma er Aktiv Ventilasjon

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, styret har gjennomført radonmåling i April 2022. Og det ble ikke målt til noe radon i eller under bygget. Styret har dokumentasjon på dette.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke ildsted

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det var lekkasje i kjøkkenområdet, men feilene er rettet og reparert våren 2025

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært tilfeller av rotter i kjeller, men det er gjort tiltak for å unngå dette i fremtiden.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det er iverksatt en takstmann i sammenheng med salg av boligen

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? I 2020 ble det foretatt arealmåling av leiligheten av en takstmann, og det samme ble gjort av en annen takstmann i desember 2024.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er det garantert ikke

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: I forbindelse med en lekkasje på mitt kjøkken, ble oppbygget rundt takvinduene i mitt kjøkkeområde byttet ut våren 2025. Prosjektet medførte også helt nye velux takvinduer og fasevinduer i kjøkkenområdet.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Bygård bygget i 1893. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kontinentalseng på soverommet
- Kjøleskap på kjøkken
- Vaskemaskin

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

G - rød
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 varmes opp av elektrisk oppvarming.

Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 300 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 040,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader lik: 1 757,03
Felleskostnader: 3 283,28

Borettslaget har avtale med Telia for TV og internett. Se vedlagt dokument i salgsoppgaven for priser.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 531 208,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 124 833,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Lagets navn er Arupsgt. 18 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående Borettslag og består av 14 andeler.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning 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

Kr 201 865,- pr. 29.04.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208526545
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 3 502 015,00

Innfrielsesdato: 28.02.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208526545
Restsaldo: 201 864,61
Kapitalkostnader: 797,25

Fellesformue

Kr 27 695,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 59 033. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 22 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget. Ved anskaffelse av nye dyr må styret varsles i forkant. Eier må selv være tilstede og ha kontroll hvis dyret er ute i fellesarealene. Ekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 50866491

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 648 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
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 fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt og urbant område i bydelen Gamle Oslo. Området har etterhvert blitt meget populært blant Oslos befolkning, og preges i dag av kulturelt og sosialt mangfold.

Området har kort vei til Bjørvika med Operaen og Oslos nye finansdistrikt, gode shoppingmuligheter, treningssenter og idrettshall, samt Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m. Det er også en rekke badeplasser innen kort avstand. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder og rekreasjonsmuligheter for både turgåere

og mosjonister. Vil du nyte utsikt av Oslo evt. spise en god lunsj, kan Ekebergparken anbefales.

Fra Akerselva er det også tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet. Andre parker og fine rekreasjonsområder i området, er blant annet Middelalderparken med vannspeil, Tøyenparken med Tøyenbadet, Botanisk hage, Ekebergsletta og Ekeberg Skulpturpark. Ved flotte Sørenga sjøbad kan solfylte sommerdager nytes. Her er det et åpent basseng, stort sjøbad og et eget barnebasseng.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi eller Coop Extra, evt. søndagsåpne Joker noen få minutter fra leiligheten. Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Oslo City, Byporten, Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum på et rikt og variert utvalg. Et hav av kafeer, restauranter og barer ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir også mulighet for offentlig kommunikasjon via trikk, T-bane og tog – alle innen en gangavstand.

Det finnes en rekke utdanningstilbud i Oslo, som blant annet Universitet i Oslo og OsloMet- Storbyuniversitet. Fra leiligheten er det kort vei til flere utdanningsinstitusjoner, som blant annet Norges dansehøyskole, Westerdals Oslo School of Arts og Folkeuniversitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utbygging av loftsleiligheter datert 09.07.2004.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Plansaker -

Oslo gate 7 - Detaljregulering - Nytt boligbygg og ombygging eksisterende murgård - OG7 - Status: Avklaringsfase etter offentlig ettersyn
Saksnummer 201802760 - Reguleringssak
Mottatt sak 21.02.2018
Overordnet plan:
Oslogate 7 skal videreutvikles til å bli et helhetlig anlegg som forener nytt og gammelt gjennom stedstilpasset arkitektur av høy kvalitet. Et nytt bolighus på tomtas ubebygde del vil komplettere gaten, og bli et bidrag i fortettingen av Oslo. Møtet mellom et nytt bygg og de gamle bygårdsbygningene vil fremheve anleggets mange kvaliteter, og underbygge områdets egenart.
Hovedgrep:

Prosjektet følger det eksisterende byggets linje og blir en forlengelse av gateløpet mot Oslogate. Dagens situasjon fremstår som uryddig. Det nye bygget vil bidra positivt til å forsterke hele gateløpet. Samtidig foreslår planutkastet en trapping mot vest for å danne et mest mulig rolig utesone/tun som skjermer mot støy og innsyn fra omkringliggende bygninger. Dette gir også best mulig solforhold og bokvaliteter i leilighetene. Bygningsvolumet består av 4 hele etasjer, samt et parkering/ bodareal under bakken og en inntrukket etasje på toppen. Prosjektet inneholder 19 leiligheter fra 45 – 130m2.
Materialitet:
Prosjektet foreslås utført tegl. Fortrinnsvis høy kvalitet håndbanket langformat tegl. Rekkverk er tenkt utført som enkle stålspilerekkverk.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201802760

Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park - Status: Avklaringsfase før politisk behandling
Saksnummer 201615016 - Reguleringssak
Mottatt sak 07.10.2016
Formål: -Bebyggelse og anlegg: -Kontor/forretning/bevertning. - Samferdselsablegg og teknisk infrastruktur: - Fortau/Kjøreveg/Evt. annen veggrunn/ grøntareal/ Trasè for jernbane
Bebyggelse: Planlagt ny bebyggelse i 8 etg i kombinasjon med andel av eksisterende bebyggelse på Schweigaardsgate 51. Planlagt areal 20.000-25.000m2 BRA Offentlig tilgjengelige publikumshenvendte funksjoner inkl. resepsjonsarealer er forutsatt mot Schweigaardsgate på plan 1.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201615016

Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - planforslag til begrenset høring - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning
Saksnummer 201704197 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.03.2017
Det foreslås etablering av brannstasjon i planområdets østre del i kombinasjon med kontorarealer og boliger. I det vestre feltet foreslås etablering av næringsbebyggelse mot vest og nord, boliger mot middelalderparken i syd og etablering av en næringsbase som dekker hele feltet. Boligene i begge delfelt foreslås utformet som et helhetlig grep som danner fondmotiv fra Middelalderparken. Høyder foreslås trappet ned mot øst mot Barokkhagen og Ladegården. Mot øst foreslås høyder som reflekterer høydene i Barcode og skaper en tydelig sammenheng mellom områdene på tvers av Nordenga bru. Atkomst via trelastgata, og kollektivt via Oslo S og trikk- og bussholdeplass i Bispegata tilstøtende planområdet. Syklister har adkomst via tilrettelagte sykkelruter i/ langs Dronning Eufemias gate, Kong Håkon 5s gate, Nordenga bru og Bispegata.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201704197

Oslo gate 17 og 21 m.fl. - Detaljregulering - Barnehage og boliger
Saksnummer 202308043 - Reguleringssak
Mottatt sak 16.05.2023
Hensikten med oppstart av planarbeidet er å regulere eksisterende situasjon slik at man sikrer varig fremtidig drift av Gamlebyen barnehage.
Eiendoms- og byfornyelsesetaten mottok bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling datert 14.02 om å igangsette regulering av Gamlebyen barnehage – Oslo gate 17 og 21 A-B, med bakgrunn i et innbyggerinitiativ i oktober 2022 med ønske om å sikre videre drift av barnehagen.
Barnehagen har vært i drift i 30 år i eksisterende lokaler. Gjeldende tidsbegrensede brukstillatelser for barnehagen ble gitt 22.06.2020. Tillatelsene er

gitt med midlertidig dispensasjoner fra arealformål i gjeldende reguleringsplaner S-2255 og S-4099. Søknad om fornyet dispensasjon fra eksisterende reguleringsplan ble oversendt Plan- og bygningsetaten 17.12.2022.
Clemensparken som benyttes av barnehagen som uteområde forvaltes av Bymiljøetaten (BYM) og reguleres gjennom en egen leieavtale mellom BYM og Gamlebyen barnehage.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308043

Åkebergveien 11 - Planforslag til politisk behandling - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Saksnummer 202305104 - Reguleringssak
Mottatt sak 31.03.2023
Flere utredninger har vist at Grønland nå er eneste mulige løsning for fortsatt fengselstilbud i Oslo kommune. Pga. svært dårlige soningsforhold og bygningsmessig standard på dagens bebyggelse er det imidlertid fare for at eksisterende fengsel må stenges. Justisdepartementet har gitt Statsbygg i oppdrag å gjennomføre en avklaringsfase med sikte på å starte et forprosjekt, basert på 140 fengselsplasser innenfor murene for avd. B, mot 240 uegnede plasser i dag. Nytt fengselsanlegg skal følge krav til kriminalomsorg med bl.a. gode aktivitetstilbud ute og inne. Det planlegges for plasser med høy sikkerhet og gode soningsforhold.
KVU for Oslo fengsel (2018) anbefalte å etablere nytt fengsel på ny tomt. Lokaliseringsutredning (OFP 2019) søkte å finne ny tomt i Oslo eller nærliggende kommuner. PBE ble involvert underveis. OFPrapporten anbefalte Bredtveit som tomt for et nytt Oslo fengsel, og arbeidet viste at det var vanskelig å finne andre tomter i eller i nærheten av Oslo som egner seg i samme grad. Fordi premisset for lokaliseringsutredningen var fengsel på ny tomt, ble ikke tomta på Grønland vurdert. I 2020 sendte Statsbygg inn PI for omregulering av Bredtveit. Det ble gjennomført oppstartsmøte, men ikke varslet oppstart. PBE anbefalte ikke utvidelse av fengselet og etterspurte andre løsninger for fengselsdrift. Statsbygg fikk oppdrag i 2021 å utarbeide revidert OFP-rapport for Nytt Oslo fengsel med delt løsning mellom et utvidet Ullersmo og et oppgradert fengsel på Grønland med 214 plasser. PBE anbefalte oppstart av planarbeid, men oppstart ble ikke varslet da forslaget ikke tilfredsstilte fengselsfaglige krav i tilstrekkelig grad.
Et nytt tomtesøk og lokaliseringsutredning med sikte på å finne alternative tomter i eller i nærheten av Oslo ble gjennomført i 2021. Regjeringen traff høsten 2022 beslutning om at behovet for fengsel i Oslo skal sikres gjennom en tredelt løsning, med utvidet kapasitet på Ilseng og Ullersmo, og et nedskalert fengsel på Grønland.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305104

Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Saksnummer 202212750 - Reguleringssak
Mottatt sak 31.08.2022
Oslo kommunes vedtak av reguleringsplan for Brynsbakken ble opphevet av Statsforvalteren. Bane
NOR ønsker å starte opp arbeidet med å rette de manglene som Statsforvalteren påpekte. Videre har
det kommet spørsmål i bystyret og det er ønsker om ytterligere klargjøringer. Bane NOR har også
identifisert et behov for å lete etter kostnadsreduserende endringer.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212750
- https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022111329&fileid=10388656
- https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022111329&fil

eid=10388657

- Byggesaker -

Arups gate 3 - Bruksendring av bygg til boliger med 12 leiligheter
Saksnummer 202552007 - Byggesak
Mottatt sak 05.03.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
Utdrag fra søknad om rammetillatelse: Det søkes bruksendring av hele hovedhuset som vender ut mot Arups gate til boliger. Det søkes etablert 12 nye boenheter. 3 leiligheter som går fra kjeller til første etasje, 3 leiligheter i plan 2, 3 leiligheter i plan tre og 3 leiligheter på loft.
I forbindelse med de nye boenhetene søkes det etablert totalt 6 nye takvinduer. Videre søkes 4 kjellervinduer utvidet. Utenfor disse vinduene søkes det etablert en ny lysgrav, og én eksisterende lysgrav søkes utvidet.
Bygningen er sist godkjent som overgangsbolig for kriminalomsorgen og består av rom for brukere samt tilhørende personalrom. Dagens bruk opphører, og det søkes om tilpasning og ombygging til boligformål.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552007

Arups gate 18 A - innvendige rehabiliteringstiltak på tak
Saksnummer 202213062 - Byggesak
Mottatt sak 08.09.2022
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202213062

Oslo gate 3 - Opparbeidelse og tilpassing av Middelalderparkens arealer nord for Bispegata - del 3
Saksnummer 202203859 - Byggesak
Mottatt sak 09.03.2022
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202203859

Oslo gate - Bispegata - Opparbeidelse av park - Minneparken
Saksnummer 202554568 - Byggesak
Mottatt sak 20.05.2025
Status Mottatt søknad
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554568

St. Halvards gate 28 - Bruksendring og ombygging til omsorgsinstitusjon
Saksnummer 202119514 - Byggesak
Mottatt sak 15.12.2021
Status Søknad om endring under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202119514

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/30:
11.03.1893 - Dokumentnr: 993020 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

22.09.1925 - Dokumentnr: 993838 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

11.02.1975 - Dokumentnr: 502790 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

19.01.1990 - Dokumentnr: 4721 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Gnr. 233 Bnr. 17,19,21,22,23,26,28,29,30,
31 og 32
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren

11.03.1893 - Dokumentnr: 900056 - 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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - (Konsultering med stylist). kr. 17 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 601,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mai 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Arups gate 18B

Arups gate 18B

Nabolaget Minneparken - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	1 min 0.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	7 min 2.6 km
Hersleb videregående skole	22 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.6 km

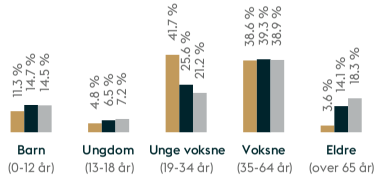
Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	6 min 0.4 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0... 77 barn	5 min 0.4 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.6 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 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Ruinparken balløkke	1 min
Gamlebyen skole	2 min
Grip Gym	9 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 2024

Arups gate 18 B
0192 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1893
BRA: 84 m^2
BRA-i: 74 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	8	1	1

Supertakst
GNR: 233 BNR: 30 ANR: 14

Marcus Pettersen
Takstkonsulent1 AS

mp@takstkonsulent1.no
95419877

Arups gate 18 B
0192 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25926

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Trapp

Oppsummering

Det registreres manglende rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet fra entré til stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Kullfilterventilator over kokeplass.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad, samt løs innredning. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Elektrisk

Oppsummering

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE). Det registreres manglende kursfortegnelse.

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

Våtrom

Oppsummering av overflater

Overflatene ser visuelt bra ut. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av ventilasjon

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.12.2024	**28.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Joakim Tveit Husefest** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Marcus Pettersen** Telefon: **95419877**
Firma: **Takstkonsulent1 AS** Epost: **mp@takstkonsulent1.no**
Adresse: **Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Arups gate 18 B, 0192 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	30	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	14	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1893** - Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygård bygget i 1893. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2012 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Montert stoppekran på kaldt og varmtvann. Arbeidet er utført av Comfort Bryn AS.
- Skiftet alle vinduer på kjøkkenet.

Arbeider som er utført på våtrom:
- Demontering av sanitærutstyr
- Remontering av sanitærutstyr
- Fjerning av fliser
- Gulvtørk
- Legging av lavtbyggende termogulv i våtrom
- Legging av varmekabel
- Smøremembran på gulv i dusjsonen
- Støvbinding av gulv (priming)

- Flislegging og fuging inkl. flis og materiell
- Tillegg for inn-/utvendige hjørner utover
- Silikonering
- Jording av sluk/avløp
- Montering av ny effektregulator
- Tilkobling varmekabel m/dokumentasjon

Arbeider er utført av M-TEK AS.

Opplysninger er tilsendt av eier.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	74	74	0	0	0
Kjellerbod	10	0	10	0	0
Totalt m²	**84**	**74**	**10**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
5. etasje	92	74	18
Totalt m²	**92**	**74**	**18**

Kommentar til arealberegning

Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 10 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Velux takvinduer med 2-lags glass. Velux vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

6.2 Vinduer og dører: Entrédør

Beskrivelse	
Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Vinduer og dører: Kjøkken

Beskrivelse	
Velux takvinduer med 2-lags press glass. Velux vinduer med 2-lags press glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet fra entré til stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Kullfilterventilator over kokeplass.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad, samt løs innredning. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenventilator med kullfilter.	

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Trapp

Beskrivelse
Trappestige opp til hems.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-3
Det registreres manglende rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.	

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.9 Vannledninger: Plastrør (rør-i-rør)

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap på soverommet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE). Det registreres manglende kursfortegnelse.

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

- Demontering av sanitærutstyr
- Remontering av sanitærutstyr
- Fjerning av fliser
- Gulvtørk
- Legging av lavtbyggende termogulv i våtrom
- Legging av varmekabel
- Smøremembran på gulv i dusjsonen
- Støvbinding av gulv (priming)
- Flislegging og fuging inkl. flis og materiell
- Tillegg for inn-/utvendige hjørner utover
- Silikonering
- Jording av sluk/avløp
- Montering av ny effektregulator
- Tilkobling varmekabel m/dokumentasjon

Arbeider er utført av M-TEK AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Overflatene ser visuelt bra ut. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det registreres sprekker i servanten. Servanten må byttes for å lukke avviket.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering via lufteluke.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget. Det er vanskelig å etablere en annen løsning.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Overflater, generelt

Beskrivelse
Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,35 m og på det høyeste i stuen til: 3,32 m. - Det registreres noe merker på vindusforinger på vinduet på hemsen og enkelte vinduer. Dette anses som mindre avvik.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

6.14 Øvrig: Varme, generelt

Beskrivelse
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Husefest, Joakim Tveit	9578-5990-4-3301909	2025-04-28 19:42:41

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
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
36-0319/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arups gate 18B, 0192 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Joakim Tveit Husefest

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. april 2020

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: 50866491
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut varmekabler og lagt på nye fliser på badets gulv i 2025.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket på hele bygget ble byttet ut i 2014. Firma er ikke kjent per dags dato. Våren 2021 ble alle pipene i borettslaget rehabilitert og fornyet. I forbindelse med en lekkasje på mitt kjøkken i min spesifikke leilighet, ble oppbygget rundt takvinduene i mitt kjøkkeområde byttet ut våren 2025. Entreprenør er Storo Blikkenslager.

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting spesielt, bortsett fra å sjekke rør på vanlig vis.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siden bygget er fra 1893 så er det blitt bygget ut flere ganger. For eksempel ble loftsleilighetene bygget ut i omtrent 2003 på lovlig vis, og det er dokumentert i Plan og Bygningetaten.

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?

Ja

Beskriv: Ja det har være noen inne for å sjekke ventilasjonen i bygget. Firma er Aktiv Ventilasjon.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja, styret har gjennomført radonmåling i April 2022. Og det ble ikke målt til noe radon i eller under bygget. Styret har dokumentasjon på dette.

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

Eventuell kommentar: Har ikke ildsted

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

Eventuell kommentar: Det var lekkasje i kjøkkenområdet, men feilene er rettet og reparert våren 2025

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.

Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller av rotter i kjeller, men det er gjort tiltak for å unngå dette i fremtiden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er iverksatt en takstmann i sammenheng med salg av boligen

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? I 2020 ble det foretatt arealmåling av leiligheten av en takstmann, og det samme ble gjort av en annen takstmann i desember 2024.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er det garantert ikke

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med en lekkasje på mitt kjøkken, ble oppbygget rundt takvinduene i mitt kjøkkeområde byttet ut våren 2025. Prosjektet medførte også helt nye velux takvinduer og fasevinduer i kjøkkenområdet.

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: 36-0319/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Husefest, Joakim Tveit	**2025-04-28**

Identifikasjon

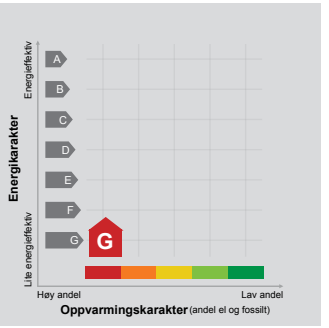
bankID Husefest, Joakim Tveit

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Arups gate 18B
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80604149
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-127989
Dato	29.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1893
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Kontrakt

Avtale om kollektiv leveranse av tjenester mellom Telia Norge AS (981 929 055) og BORETTSLAGET ARUPSGATE 18.

Kunde: BORETTSLAGET ARUPSGATE 18 90994738
Organisasjonsnummer: 953143720
Antall husstander: 14

Kontaktinformasjon:	
Kontaktperson/styreleder: Cathrine Ruud	
Adresse:	
Postnummer:	Poststed:
Telefon:	E-post: cath.ruud@gmail.com

Forretningsfører/fakturaadresse:	
Navn: V\ Obos eiendomsforvaltning as	
Adresse: Postboks 6668 ST. Olavs plass	
Postnummer: 0129	Poststed: Oslo
Telefon:	E-post:

Avtalen omfatter:				
Kollektiv Flex50	X	Service og vedlikehold	X

Tilkoblingspunkt*:

**Første fordelingspunkt på kabel innenfor Kundens eiendom (jfr. pkt. 3 i Standard Tjenestevilkår).*

Anleggsadresser: ARUPSGATE 18

Priser: (alle priser inkl. mva.)			
Tilkoblingsvederlag:	0,-	Avtalen gjelder fra:	Leveranse
Årsavgift:	0,-	Avtaleperiode:	36 mnd.
Totalt vederlag pr. husstand pr. mnd.:	419		

Leveranse:	
Avtalt dato for overlevering av beboerliste:	Snarest
Estimert leveranseuke:	4-8 uker

Ved undertegnelse bekrefter og aksepterer Kunden og Leverandøren følgende vilkår og betingelser; "Standard kontraktsvilkår for boligsammenslutninger", "Standard kontraktsvilkår for privatkunder" og "Standard tjenestevilkår". Vilkår er tilgjengelig på http://get.no.

Sted/Dato:	Navn *(Sign. berettiget for kunde)*	Navn *(Sign. berettiget for kunde)*
Oslo, 12/6-24		

Sted/Dato:	For Telia Norge AS

Endringsprotokoll:

- Telia Norge AS har eksklusiv rett til å inngå kollektiv avtale på digital-tv og bredbånd i Avtaleperioden.

Hver Enkelt husstand kan velge et alternativ bland følgende tre alternativer:

- 1. DTV Start 50 med mulighet for bl.a. Hbo Nordic og Premium sport + bredbånd 50Mbps, Get box Mikro
- 2. Bredbånd XL500Mbps- uten tv
- 3. Dtv Start 50 +Familie (60 ekstra poeng) med mulighet for bl.a. Hbo Nordic og Premium sport og Get box Mikro

Gratis oppgradering av Modem/Router ved etablering

Individuelle oppkjøpspriser bredbånd



Priser og hastigheter kan endres

Sted/Dato:	Navn *(Sign. berettiget for kunde)*	Navn *(Sign. berettiget for kunde)*
Oslo, 12/6-20		

Sted/Dato:	For Telia Norge AS

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER 5930649:1
RAPPORTSIDE 1 av 3
RAPPORTEN UTARBEIDET 2022-04-08
UTSKRIFTSDATO 2022-04-08
MERKING N/A

VIA
Radonmannen AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Arupsgate 18

Arupsgate 18
Arun Ghosh
Arups gate 18A
0192 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2022-04-04**.
De ble analysert **2022-04-07**.

Høyeste årsmiddelverdi
37 Bq/m³
37BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Arun Ghosh*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Arupsgate 18, Arups gate 18A og B
0192 Oslo

Høyeste måleverdi
50 Bq/m³
50BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:
BRUKSNR:
BYGNINGSTYPE: *Blokkleilighet*
BYGGEÅR:
KJELLERTYPE:
BYGGEMATERIALE
GRUNNMUR:
DRIFTTID VENT (H/D):

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
104 022 710 [Radtrak³⁸]	*2022-01-03 – 2022-03-15*	*Aruns leilighet*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	35 ± 8 Bq/m³	26 Bq/m³
104 018 486 [Radtrak³⁸]	*2022-01-11 – 2022-03-15*	*Aruns leilighet*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	46 ± 10 Bq/m³	34 Bq/m³
103 859 187 [Radtrak³⁸]	*2022-01-12 – 2022-03-14*	*Nusser*	*Soverom*	*1*	*Naturlig*	48 ± 12 Bq/m³	36 Bq/m³
103 863 635 [Radtrak³⁸]	*2022-01-12 – 2022-03-14*	*Nusser*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	44 ± 10 Bq/m³	33 Bq/m³
104 013 693 [Radtrak³⁸]	*2022-01-12 – 2022-03-25*	*Ellen*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	31 ± 8 Bq/m³	23 Bq/m³
103 856 621 [Radtrak³⁸]	*2022-01-12 – 2022-03-25*	*Ellen*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	36 ± 8 Bq/m³	27 Bq/m³
103 852 182 [Radtrak³⁸]	*2022-01-11 – 2022-03-15*	*Cathrine R*	*Soverom*	*1*	*Naturlig*	50 ± 10 Bq/m³	37 Bq/m³
104 013 883 [Radtrak³⁸]	*2022-01-11 – 2022-03-15*	*Cathrine R*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	30 ± 8 Bq/m³	22 Bq/m³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

VIA
Radonmannen AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Arupsgate 18

Arupsgate 18
Arun Ghosh
Arups gate 18A
0192 Oslo
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2022-04-04**.
De ble analysert **2022-04-07**.

Høyeste årsmiddelverdi
37 Bq/m³
37BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av ***Arun Ghosh*** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Arupsgate 18, Arups gate 18A og B
0192 Oslo

Høyeste måleverdi
50 Bq/m³
50BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT
Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
104 014 303 [Radtrak³⁸]	*2022-01-12 – 2022-03-23*	*Cathy*	*Soverom*	*1*	*Naturlig*	34 ± 8 Bq/m³	25 Bq/m³
103 851 960 [Radtrak³⁸]	*2022-01-12 – 2022-03-23*	*Cathy*	*Stue*	*1*	*Naturlig*	40 ± 8 Bq/m³	30 Bq/m³
103 850 905 [Radtrak³⁸]	*2022-01-11 – 2022-03-15*	*Cathrine G*	*Soverom*	*2*	*Naturlig*	33 ± 8 Bq/m³	24 Bq/m³
103 851 549 [Radtrak³⁸]	*2022-01-11 – 2022-03-15*	*Cathrine G*	*Stue*	*2*	*Naturlig*	26 ± 6 Bq/m³	19 Bq/m³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

NO_NO_001_REPORT_v220324:1.ppcd

ADRESSE
Radonova Laboratories
Rapsgatan 25
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN

POSTADRESSE
Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 Uppsala, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON
45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

radonova
The global leader in radon measurement

OPPDRAGSNUMMER	RAPPORTEN UTARBEIDET
5930649:1	2022-04-08
RAPPORTSIDE	**UTSKRIFTSDATO**
3 av 3	2022-04-08
	MERKING
	N/A

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.

ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories	Radonova Laboratories	45 85 07 00	Org nr: 556690-0717
Rapsgatan 25	Box 6522	kundeservice@radonova.no	VAT nr: SE556690071701
SE-754 50 Uppsala, SWEDEN	SE-751 38 Uppsala, SWEDEN	www.radonova.no	Bank giro: 987-5030

Garantivilkår

20-year full service warranty

Hvis du mot formodning skulle få problemer med et DEVI-produkt, tilbyr DEVI en DEVI-garanti som gjelder fra kjøpsdatoen, så lenge denne ikke er senere enn to år fra produksjonsdatoen, og på følgende vilkår: I garantiperioden skal Danfoss tilby et nytt, sammenlignbart produkt eller reparere produktet hvis det skulle vise seg å være mangelfullt som følge av feil i konstruksjon, materialer eller utførelse. Beslutningen om reparasjon eller erstatning tas av Danfoss etter egen vurdering.

I tillegg til reparasjon eller utskifting av det defekte produktet vil Danfoss også kompensere for installasjonskostnader og eventuell skade på gulv-/ overflatematerialer (f.eks. murstein, fliser eller takoverflate) hvis skaden er forårsaket av det defekte produktet, eller er et uunngåelig resultat av reparasjon av det defekte produktet, for alle produkter med full servicegaranti. Bortsett fra slike kostnader og skader er ikke Danfoss ansvarlig for noen tap, følgeskader eller indirekte skader, inkludert, men ikke begrenset til skade på eiendom eller ekstra strømutgifter. Det gis ikke utvidet garantiperiode etter utført reparasjon.

Denne garantien er gyldig hvis GARANTISERTIFIKATET er riktig utfylt og i samsvar med instruksjonene, og forutsatt at montør eller forhandler varsles om feil uten urimelig forsinkelse, samt at kjøpsbevis fremlegges. GARANTISERTIFIKATET må fylles ut, stemples og signeres av den autoriserte montøren som utfører installasjonen (installasjonsdato må angis). Etter at installasjonen er utført, skal GARANTISERTIFIKATET og kjøpsdokumenter (faktura, kvittering eller lignende) oppbevares og beholdes i hele garantiperioden.

DEVI-garanti dekker ikke skader som følge av feil bruk, feil installasjon eller hvis installasjonen ikke er utført av en autorisert elektriker. Alt arbeid faktureres i sin helhet hvis Danfoss må inspisere eller reparere feil som har oppstått som følge av noe av det ovenstående. DEVI-garanti gjelder ikke produkter som ikke er betalt i sin helhet. Danfoss vil alltid gi rask og effektiv respons på alle klager og spørsmål fra våre kunder.

Alle krav som overstiger de ovennevnte vilkårene, er uttrykkelig unntatt fra DEVI-garanti.
For full garanti tekst besøk https://assets.danfoss.com/documents/latest/187450/BD379947511611no-NO0101.pdf

Garantibevis

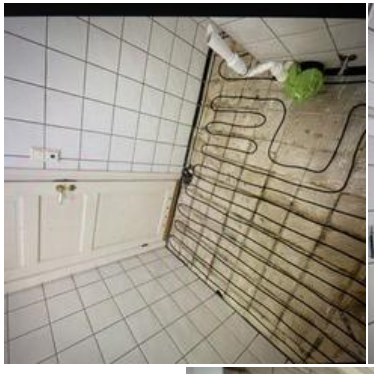
DEVI-garanti er gitt til:

Kunde:	Bård Kristiansen
Client email:	karimette@m-tek.no
Adresse:	Arups gate 18, 0192 Oslo, NO
Romnavn:	Bad
Romareal:	4.2 m²
Kjøpsdato:	27/02/2025
Produktets serienummer:	.
Produkt:	Varmekabler, DEVIinline™ 17T, 17 W/m, 34.700 m, 600 W, Forsyningsspenning [V] AC: 230 - Kabeltype: 2-leder, Varmeprinsipp: Serieresistiv
Artikkel nummer:	140F0675
Installer name:	Bård Kristiansen
Installer email:	baard@m-tek.no
Installasjonsdato:	04/03/2025
Idriftsetting dato:	10/03/2025
Kabelmotstand før installasjon [Ω]:	88.0 Ω
Kabelmotstand etter installasjon [Ω]:	88.0 Ω
Isolasjonsmotstand før installasjon [MΩ]:	2200.0 MΩ
Isolasjonsmotstand etter installasjon [MΩ]:	2200.0 MΩ

Før installasjon:



Etter installasjon:





Samsvarserklæring/rapport fra sluttkontroll

EIER / KUNDE

Saksnr: **25-0463**

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i FEL oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvd for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Navn	Joakim Husefest		
Anlegg:			
Adresse	Arups Gate 18 0192 Oslo		
Type anlegg :	☒ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring
Spenningssystem	☒ IT 230 Volt	☐ TN 400 Volt	☐ ……

Anvendte normer : ☐ FEB 88 ☐ FEB 91 ☐ NEK 400:1998 ☐ NEK 400:2002 ☐ NEK 400:2006 ☐ NEK 400:2010 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2018 ☒ NEK 400:2022

Andre tekniske spesifikasjoner :

Arbeidsbeskrivelse :

Rom/etasje etc:

Følgende er utført: Legging av ny varmekabel på bad.

Spesielle forhold:

ELEKTROINSTALLATØR

Navn: **M-TEK AS**
Adresse: Kobbervikdalen 119, 3036 Drammen

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i FEL kapittel V.
Dokumentasjon i henhold til FEL § 12 er overlevert eier.

Vedlegg :
- ☐ Kursfortegnelse
- ☐ Kortslutningsberegninger/makslengdetabell
- ☐ Brukerveiledninger
- ☐ Dokumentasjon lavvoltbelysning
- ☒ Dokumentasjon varmeanlegg
- ☐ Annet ……

Sluttkontroll: (kun for arbeid utført av M-TEK AS)

Pkt.	Sjekk følgende			Ok	Uaktuelt
1	Kapslinger og deksel hele og påsatte			☒	☐
2	Jording/utjevningsforbindelser (hovedjord, utjevningsforbindelser).			☒	☐
3	Merking, kursfortegnelse m.m. oppdatert.			☐	☒
4	Test av jordfeilbryter	Målt utløsestrøm: ……mA		☒	☐
5	Måling av isolasjonsmotstand (megging)	Kurs nr. gang……	Laveste verdi: …2200…... MΩ	☒	☐
6	Måling av jordforbindelse (kontinuitet)	Kurs nr gang……	Høyeste verdi: …2200M.Ω	☒	☐
7	Funksjonstest av anlegget, virker det etter sin hensikt. Faserekkefølge, foriglinger, med mer.			☐	☒
8	Annet:			☐	☐

Dato :	10/02-25	Underskrift av ansvarlig :	Bård Kristiansen

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0319/24 . Vår ref.: 6444-1-14 Dato: 29.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Arupsgate 18
Organisasjonsnr:	953143720
Andelseier:	Husefest, Joakim Tveit
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Arups Gate 18 B, 0192 OSLO
Andelsnummer:	14
Gnr.	233
Bnr.	30
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 50866491.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Det er kun gateparkering.
Selskapet har ikke husordensregler.De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208526545
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	3 502 015,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 040,31,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	1 757,03	
Felleskostnader	3 283,28	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	831,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 535,-
Annen formue:	27 695,-
Gjeld:	144 556,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208526545
Restsaldo:	201 864,61
Kapitalkostnader:	797,25

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 201 864,63,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Joakim Tveit Husefest, e-post: arupsgate18@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ARUPSGATE 18

Organisasjonsnummer: 953143720
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 10:00 til 25. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Som digital møteleder velges Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lars Oppi velges som protokollvitne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 20 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ronny Furevik (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ronny Furevik

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Birgitte Ghosh Maisey (5 stemmer)
Erlend Skjeseth (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hilde Birgitte Ghosh Maisey
Erlend Skjeseth

Transaksjon 09222115557545130939 Signert MMHv, PLO

Ny styresammensetning

Styreleder	Ronny Furevik	24.05.2025	30.06.2027
Styremedlem	Hilde Birgitte Ghosh Maisey	25.04.2025	30.06.2027
Styremedlem	Erlend Skjeseth	25.04.2025	30.06.2027

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545138939

Dokument

6444 Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ARUPSGATE 18 25.04.25
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2025-04-25 10:45:44 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-04-25 12:48:38 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Møteleder: Martin Hernandez v/OEF (MMHv)
martin.hernandez@obos.no
+47
Signert 2025-04-25 10:46:41 CEST (+0200)

Protokollvitne: Lars Oppi (PLO)
larsoppi@mail.com
+4799526467
Signert 2025-04-25 12:48:38 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6444
BORETTSLAGET ARUPSGATE 18

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ARUPSGATE 18

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. april kl. 10:00 og lukker 25. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6444

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ARUPSGATE 18

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som digital møteleder velges Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Oppi velges som protokollvitne

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6444 Kommentarer årsregnskap 2024.pdf
2. 6444 BORETTSLAGET ARUPSGATE 18 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Furevik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Skjeseth
- Hilde Birgitte Ghosh Maisey

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Dugnad

● Det ble gjennomført dugnad våren 2024. Lister med oppgaver ble lagd i løpet av dugnaden. Lav terskel på oppgaver, rake løv, bære ut møbler, koste portrom. Løv ble fjernet i bakgården, denne ble generelt ryddet og styret sto for beplantning i potter og bed. Utemøblene ble vasket.

● Høst. Det ble gjennomført dugnad med mange av de samme oppgavene som i vår. Styret med flere beboere ryddet bakgården, bar ned potter og utemøbler. Mye av felles søppel og løv ble kastet.

Økning i felleskostnadene

I 2022 ble det vedtatt en 4.0% økning i felleskostnadene for 2024 . Bakgrunnen er økte kommunale avgifter og økte strømpriser og andre generelle prisøkninger. Prisøkningen er gjort i samråd med regnskapsfører i OBOS.

Råteskade 5 etasje oppgang A

Sommeren 2024 ble det gjennomført rehabilitering i 5 etasje etter flere år med utarbeiding av råteskade. Arbeiderne holdt på i nesten tre måneder fra Mai – August 2023. I ettertid har vi fullført prosessen med Gjensidige og har fått tilbakebetalt 795000,- for følgeskader. Vi anser nå prosjektet som helt ferdig.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har brukt ressurser på å fikse ytterdøren i 2024 og det resulterte i en ny dørpumpe. På våren slo døren for hardt igjen, mens på høsten gikk den for sakte igjen. Vaktmester har vært innom to ganger i løpet av året. Firmaet heter ServiceSentralen Lås og Nøkkel. Totalkostnad år 2024: 9242,-.

Trappevask

Borettslaget har avtale med Clean Holding AS om trappevask annenhver uke.
Totalkostnad år 2024: 18900,-.

Skadedyrbekjempelse

Borettslaget har videreført avtalen med Rentokil. Siste skadedyrkontroll i 2022 ble gjennomført i november og viste middels gnager-aktivitet i kjeller og lav aktivitet i bakgården. Årlig kostnad 2024: 9884,-

Fjerning av tagging

Vi har opprettholdt avtalen borettslaget har med Stopp Tagging AS. I 2022 ble kostnaden for dette 4200,-.

Innkjøp

Det ble kjøpt inn nye hagesakser og annet verktøy som er nyttig til dugnad i gården. Årlig kostnad 2024: 2000,-.

Brannalarm - firesafe

Det ble gjennomført kontroll av både brannvarslingsanlegg og alle brannslukningsapparater i bygården (også de inne i hver leilighet) i løpet av første halvdel av 2024. Dette er i henhold til avtalen om årlig sjekk av FireSafe, og skal videreføres også i 2025. Vi håper alle beboere kan åpne leilighetene sine i år.
Totalkostnad år 2024: 9643,-.

Utbedring av kjeller

● Styret har i 2024 ikke utført tiltak knyttet til utbedring av kjellergulvet, fordi andre saker (råteskade i loftsleilighet) ansees som mer prekære.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene i 2024: kr. 948 958

Driftskostnadene i 2024: kr. 756 262

Finanskostnader i 2024: kr. 148 078

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET ARUPSGATE 18
ORG.NR. 953 143 720, KUNDENR. 6444

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**457 921**	**438 036**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		59 033	-1 754 524
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 907 009
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-35 648	-2 132 600
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**23 385**	**19 885**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**481 306**	**457 922**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		498 482	492 504
Kortsiktig gjeld		-17 176	-34 582
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**481 306**	**457 922**

BORETTSLAGET ARUPSGATE 18
ORG.NR. 953 143 720, KUNDENR. 6444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	948 958	910 454	941 000	979 000
Andre inntekter		0	1 798	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**948 958**	**912 252**	**941 000**	**979 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-10 219	-9 594	-9 700	-10 000
Forretningsførerhonorar		-61 094	-58 100	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-728	-3 438	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-108 714	-1 970 504	-64 000	-65 000
Forsikringer		-116 256	-113 292	-124 600	-145 000
Kommunale avgifter	8	-226 815	-200 906	-215 100	-247 000
Energi/fyring		-80 670	-104 457	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 540	-90 202	-94 000	-98 000
Andre driftskostnader	9	-34 405	-29 078	-33 400	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-756 262**	**-2 602 390**	**-748 620**	**-811 000**
DRIFTSRESULTAT		**192 696**	**-1 690 138**	**192 380**	**168 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 415	12 930	0	0
Finanskostnader	11	-148 078	-77 316	-144 000	-146 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-133 663**	**-64 386**	**-144 000**	**-146 000**
ÅRSRESULTAT		**59 033**	**-1 754 524**	**48 380**	**22 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 033	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 754 524		

BORETTSLAGET ARUPSGATE 18
ORG.NR. 953 143 720, KUNDENR. 6444

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 722 905	2 722 905
Tomt		302 545	302 545
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 025 450**	**3 025 450**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 279	0
Forskuddsbetalte kostnader		109 578	100 843
Driftskonto OBOS-banken		335 452	344 203
Sparekonto OBOS-banken		49 172	47 457
SUM OMLØPSMIDLER		**498 482**	**492 504**
SUM EIENDELER		**3 523 932**	**3 517 954**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		492 872	433 839
SUM EGENKAPITAL		**494 272**	**435 239**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 507 984	2 543 632
Borettsinnskudd		504 500	504 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 012 484**	**3 048 132**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 547	0
Leverandørgjeld		10 828	21 871
Påløpte renter		801	12 711
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 176**	**34 582**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 523 932**	**3 517 954**
Pantstillelse	14	3 054 500	3 054 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Borettslaget Arupsgate 18

Joakim Tveit Husefest Ronny Furevik Karl F. Mattias Karlsson

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	657 108
Felleskostnader likt	283 828
Eiendomsskatt 1.kvartal	2 006
Eiendomsskatt 2.kvartal	2 006
Eiendomsskatt 3.kvartal	2 006
Eiendomsskatt 4.kvartal	2 006
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**948 958**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 219.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-728**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-91 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 643
Kostnader dugnader	-3 008
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-108 714**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 022
Vann- og avløpsavgift	-138 149
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-76 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-226 815**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 774
Datautstyr	-1 843
Renhold ved firmaer	-18 463
Andre fremmede tjenester	-2 950
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 254
Øreavrunding	-66
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-34 405**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	10 117
Renter bank	3 867
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	431
SUM FINANSINNTEKTER	**14 415**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-148 078
SUM FINANSKOSTNADER	**-148 078**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1978	3 025 450
Tomt utskilt i 2016	-302 545
SUM BYGNINGER	**2 722 905**

Tomten ble kjøpt i 1978
Gnr.233/bnr.30
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-2 548 955	
Nedbetalt tidligere	5 323	
Nedbetalt i år	35 648	
		-2 507 984
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 507 984**

NOTE: 14
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	504 500
Pantelån	2 507 984
TOTALT	**3 012 484**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 722 905
Tomt	302 545
TOTALT	**3 025 450**

Til Generalforsamlingen i Borettslaget Arupsgate 18

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Arupsgate 18 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 59.033. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
INDEPENDENT MEMBER

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.

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24 mars 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 6444 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ARUPSGATE 18

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Som digital møteleder velges Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lars Oppi velges som protokollvitne

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Ronny Furevik

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Erlend Skjeseth
- ☐ Hilde Birgitte Ghosh Maisey

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

FOR

ARUPSGT. 18 BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24.08.2006 til avløsning av tidligere fastsatte vedtekter

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform

Lagets navn er Arupsgt. 18 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående Borettslag.

§ 2. Lagets formål

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 3. Andeler og andelseiere

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Borettslovens § 4-2.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslovens kapittel 4, II. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til person utpekt av styret.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen kan andelen bare overdras sammen med borettsinnskuddet.

Ved overdragelse av andel skal Borettslagets forretningsfører ha skriftlig melding umiddelbart etter at overtagelse har funnet sted.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

§ 6. Forkjøpsrett

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. Overlatelse av bruken til andre

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfellesskapslovens bestemmelser.

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

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

§ 8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Han skal sørge for nødvendig vedlikehold av vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledinger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

For balkong/terrasse tilhørende en andelsleilighet har andelseier ansvar for drift og vedlikehold. Vedlikeholdsplikten for balkong/terrasse omfatter også nødvendig utskifting av tetningsskikt (membran). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

§ 9. Salgspålegg fra laget

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvagssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 10. Lagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskiftning.

§ 11. Felleskostnader

Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkrevning av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet forelegges den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

§ 12. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

§ 13. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen selv om han eier flere andeler. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn én andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare én stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- styrets årsberetning
- revisors beretning
- årsoppgjøret
- revisors- og styrets honorar
- andre saker angitt i innkallingen
- valg av styre med varamedlemmer

§ 15. Styre

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

§ 16. Firmategning

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 17. Revisjon

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratreden.

§ 18. Rettsregistrering

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

§ 19. Endring av vedtektene

Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.

§ 20. Forhold til Borettsloven

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6 juni 2003, nr. 39, om Borettslag med senere endringer.

Oslo .....

Husordensregler for Borettslaget Arups gate 18

Disse husordensreglene skal bidra til å bevare den gode stemningen og forholdene vi har i borettslaget.

1. Husholdningsavfall og papp/papir skal kastet i de anviste beholdere. Renovasjonsetatens gjeldende anvisninger skal følges når avfall sorteres. Store mengder papir- og pappanfall kan ikke kastes i beholderene, men må fraktes vekk av beboer selv på egen regning. Møbler, større gjenstander, oppussingsavfall, farlig avfall etc. kan ikke kastes i beholderne, men må fraktes vekk av den enkelte beboer på dennes regning.

2. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på fellesområdene (oppganger, kjeller, loft, portrom, bakgård osv.). Rømningsveier må ikke hindres eller begrenses på noen måte.

3. Sykler skal plasseres i sykkelstativene, ikke parkeres på gresset. Barnevogner skal ikke hindre fremkomligheten og rømningsveier, men kan plasseres i portrommet inntil vegg og låses i låsebolter.

4. Ved større oppussing eller oppussing som kan være til sjenanse for naboene, skal styret varsles. Dette inkluderer blant annet støyende arbeider, samt når vann eller strøm må skrus av.

5. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i oppganger, kjeller og loft. Røyking er ikke tillatt i oppgangene, kjeller eller på loft. Ved røyking i leiligheter eller i bakgård må det tas hensyn til at dette kan sjenere andre beboere, for eksempel ved åpne vinduer etc.

6. Ta hensyn til naboene når det gjelder støy. Det skal være ro i borettslaget mellom 2300 og 0700 alle dager. I helgene og på helligdager skal det være ro frem til klokken 0800. Dersom man planlegger selskap, oppussing eller andre ting som kan skape støy for naboene, heng opp nabovarsel i god tid med kontaktinfo.

7. Dører til fellesarealer skal holdes lås. Inngangsdørene til loft fra trappeoppgangene må holdes åpne, da disse er rømningsveier. Boder i trappeoppganger, kjeller og loft skal holdes låst. Dørene til bodrommene på loft skal holdes låst. Dørene til kjeller skal holdes låst.

8. Det skal ikke oppbevares brannfarlige gjenstander i boder.

9. Den enkelte beboer er ansvarlig for å sikre at sin leilighet er utstyrt med brannslokningsapparat og tilstrekklig antall røykvarslere. Sensorer til sentralvarslingsanlegget skal ikke fjernes eller tildekkes.

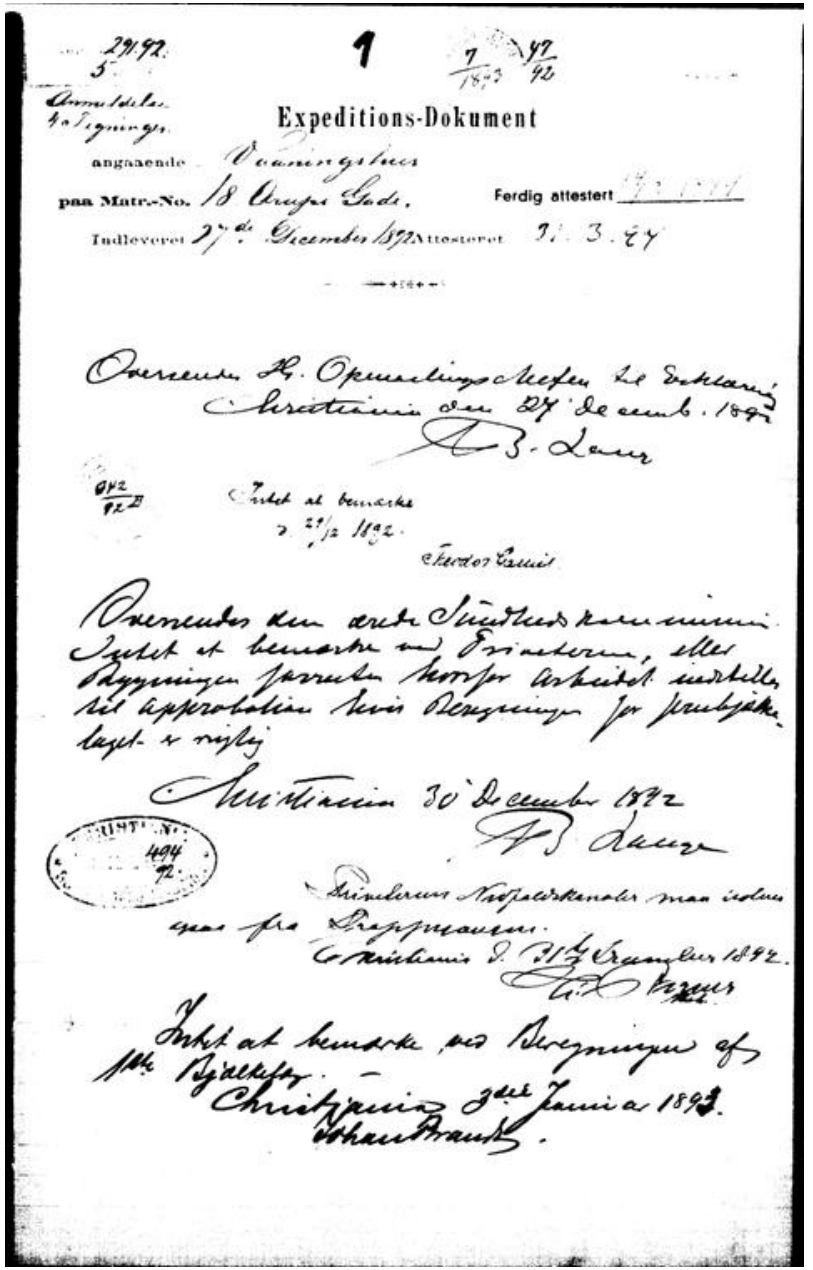
10. Postkasser og ringeklokker skal skiltes som til enhver tid besluttet av styret. Henvend deg til styret for bestilling av skilt, disse bekostes av den enkelte beboer.

11. Hvis systemnøkkel mistes skal styret varsles snarest mulig. Ved bestillig av ekstra systemnøkkel, ta kontakt med styret. Ny nøkkel bekostes av den enkelte beboer.

12. Skulle det komme utøy/skadedyr (veggedyr, kakerlakker, mus etc.) i leilighet eller i fellesarealer må beboer melde i fra til styret øyeblikkelig.

13. Dyrehold er tillatt i borettslaget. Ved anskaffelse av nye dyr må styret varsles i forkant. Eier må selv være tilstede og ha kontroll hvis dyret er ute i fellesarealene. Ekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.

14. Styret har adgang til å endre eller supplere husordensreglene ved vedtak på ordinære styremøter.



29/12 92
5

1

7/1893 47/92

Anmeldelses Bekjendtgjørelses

Expeditions-Dokument

angaaende Overensstemmelses

paa Matr.-No. 18 Arups Gade. Ferdig attestert 17/1 94

Indleveret 27de December 1892 Attesteret 9/3 94

Overensstemmer med Opmaalingsskissen til Bekkelaget
Christiania den 27 de decemb. 1892
A. B. Lauer

942/92 B Intet at bemærke
d. 29/12 1892.
Theodor Caspari

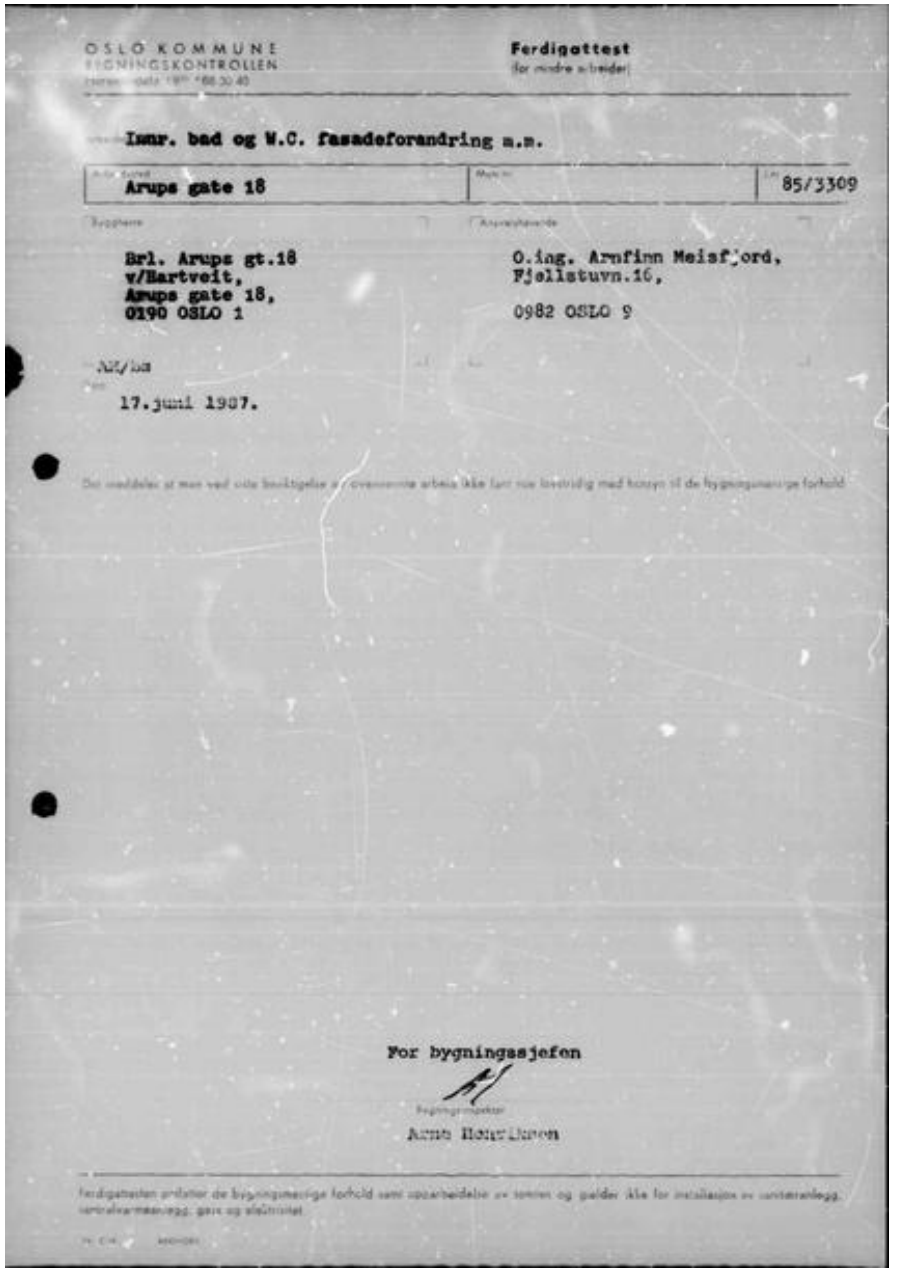
Overensstemmer med ovenstaaende Skitse, intet at bemærke undtagen Dimensionerne, eller Beregningen forøvrigt korrekt udarbeidet, indstilles til approbation hvis Beregningen for prøvebyggelagt i rigtig

Christiania 30 de December 1892
A. B. Lauer

Stempel: 494/92

Dimensionerne Kvadratmaalet maa indsættes paa Beregningsarket.
Christiania d. 31/12 December 1892.
[illegible]

Intet at bemærke ved Beregningen af 18de Bygaden. –
Christiania 3die Januar 1893.
Johan Brandt.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innr. bad og W.C. fasadeforandring m.m.

Arbeidet gjelder	Matr.nr.	Løpenr.
Arups gate 18		85/3309

Byggherre

Brl. Arups gt.18
v/Hartveit,
Arups gate 18,
0190 OSLO 1

Ansvarshavende

O.ing. Arnfinn Meisfjord,
Fjellstuvn.16,

0982 OSLO 9

Vår/ref

17.juni 1987.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arne Holtklosen

Ferdigattesten gjelder de bygningsmessige forhold ved utførelsen av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROMERIKE PIPE SERVICE AS
Skogduevegen 61
2032 MAURA

Kopi til:
BORETTSLAGET ARUPSGATE 18, v/Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.09.2021
	202110398 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Vera Viik Vesterlid	

Adresse:	ARUPS GATE 18 A OG B	Eiendom:	233/30/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET ARUPSGATE 18	Søker:	ROMERIKE PIPE SERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Arups gate 18 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fire skorsteiner, mottatt 21.07.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8B
0577 OSLO

KOPI

Dato: 09 JUL 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200300108-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Ivar Kjølhamar | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARUPSGATE 18	Eiendom:	233/30/0/0
Tiltakshaver:	Feng Ye Cheng	Adresse:	Smalgangen 28, 0188 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8B, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Vibeke Arnesen
sidemannskontrollør

Kjell Ivar Kjølhamar
saksbehandler

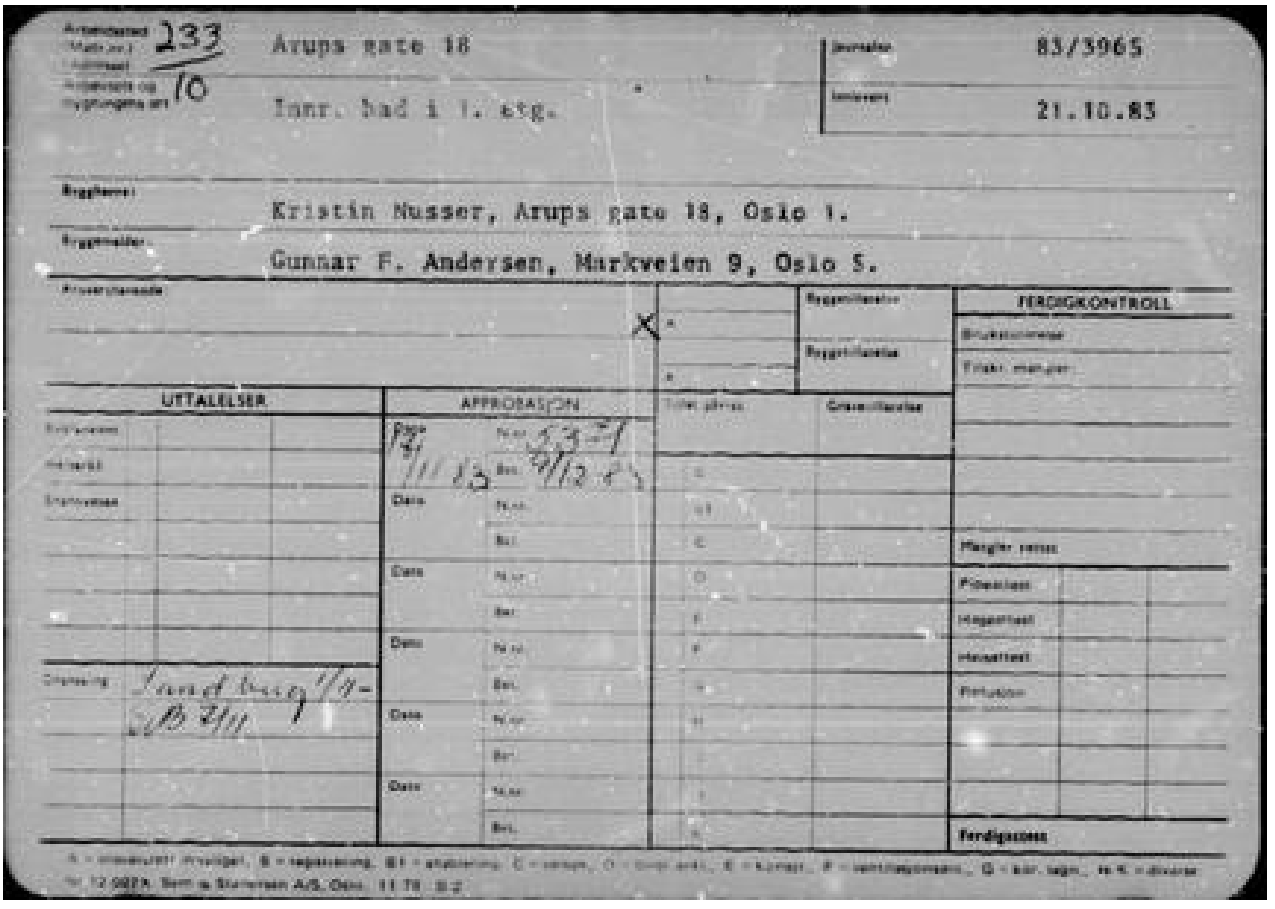
Kopi til:
tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Arbeidsnr. 233

Arups gate 18

Innr. bad i 1. etg.

Journalnr. 83/3965

Innlevert 21.10.83

Byggherre: Kristin Nusser, Arups gate 18, Oslo 1.

Byggmester: Gunnar F. Andersen, Markveien 9, Oslo 5.

Arbeidsbeskrivelse

X

Byggetillatelse

Byggetillatelse

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Frister, mangler

Mangler rettet

Påbegynt

Ferdigattest

Ferdigattest

UTTALELSER

APPROBASJON

Tilsyn påbegynt

Gebyrtillatelse

Dato

Dato

Dato

Dato

Dato

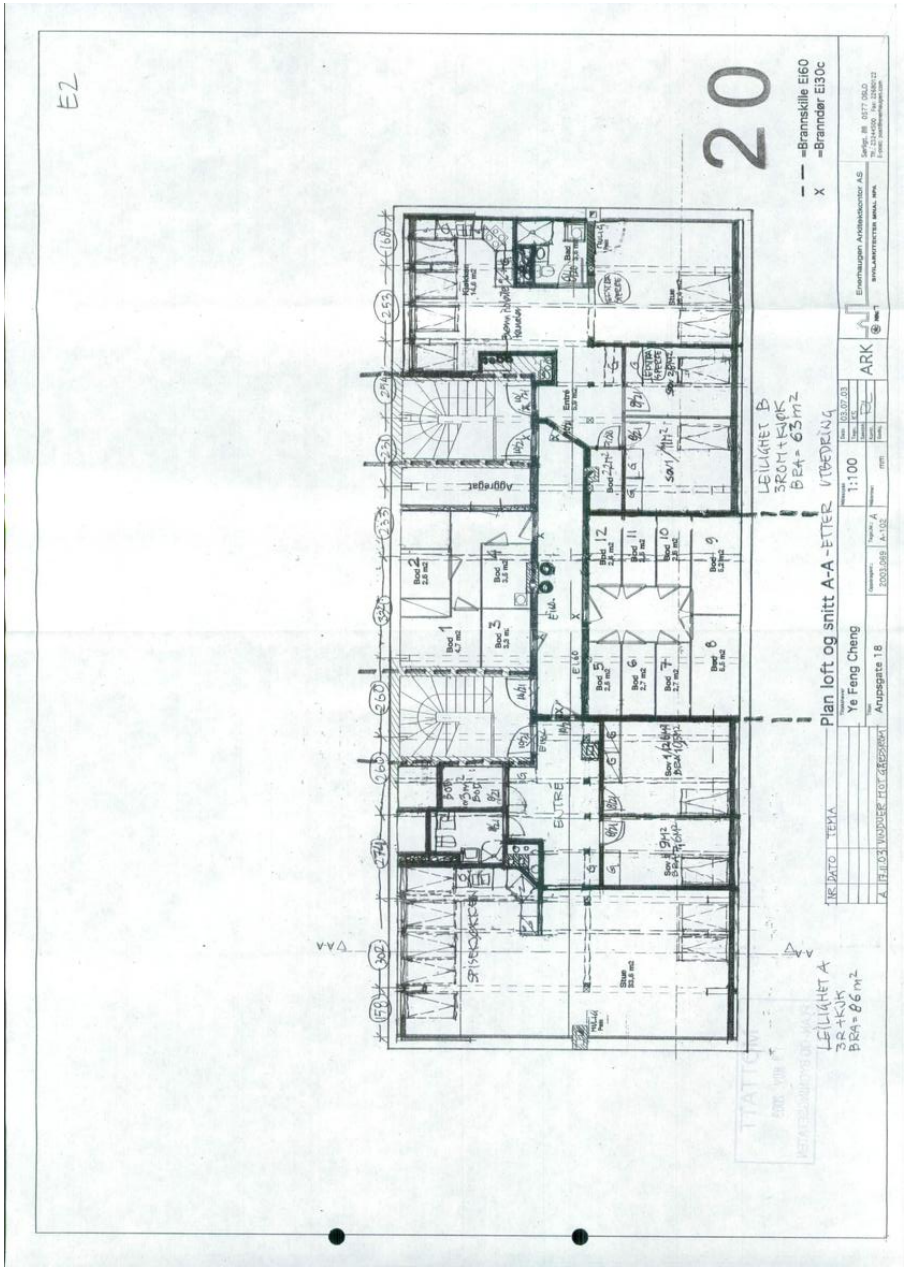
Dato

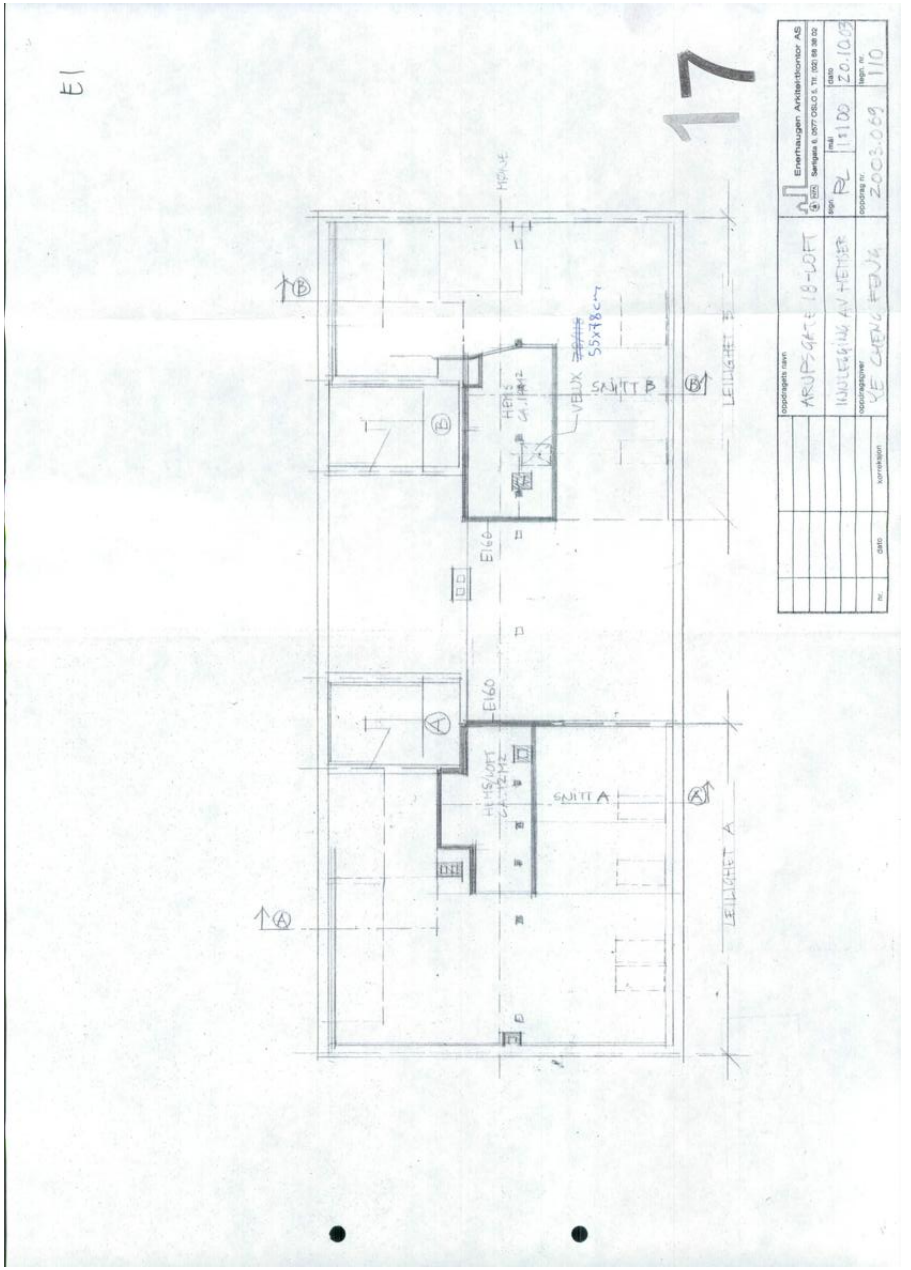
Sandberg 7/11-83

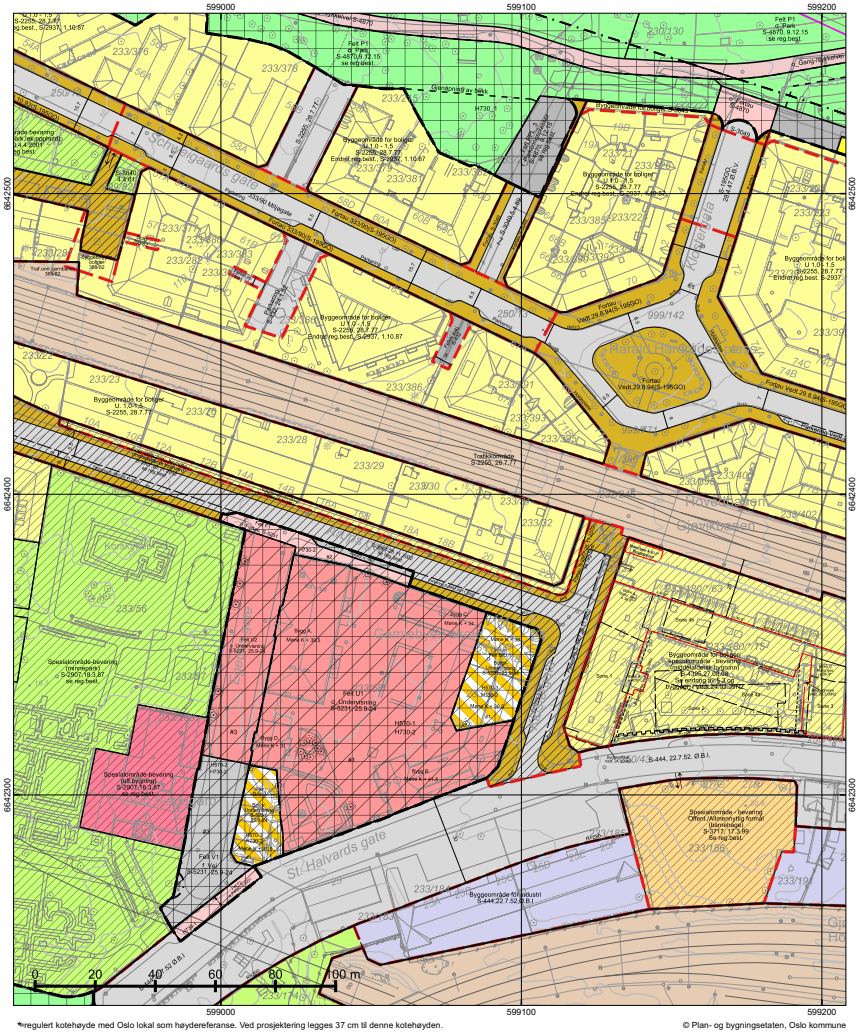
Sandberg 9/12-83

A = arbeidstilsynet (hvorfor), B = nabovarsling, BI = utgravning, C = rørlegger, D = grunnarbeid, E = kjemiker, F = varmtvannsbereder, G = kontr. begin., H-K = diverse

Nr. 12 0829 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11 78 0.2


E2
20
Plan loft og snitt A-A - ETTER UTBEDRING
Ye Feng Cheng
Arupgata 18
1:100
ARK
Enerhaugen Arkitektkontor AS
LEILIGHET B
3ROM+KJØK
BRA=63m2
LEILIGHET A
3R+KJØK
BRA=86m2
=Brannskille EI60
=Brannvegg EI30c


E1
17
Enerhaugen Arkitektkontor AS
ARUPSGATE 18-LOFT
INNLEGGING AV HEVER
YE CHENG FENJA
2003.069
SNITT A
SNITT B
55x98cm
VELUX
EI60
LEILIGHET A
LEILIGHET B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141954/ 86510722
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: ARUPS GATE 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/30

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

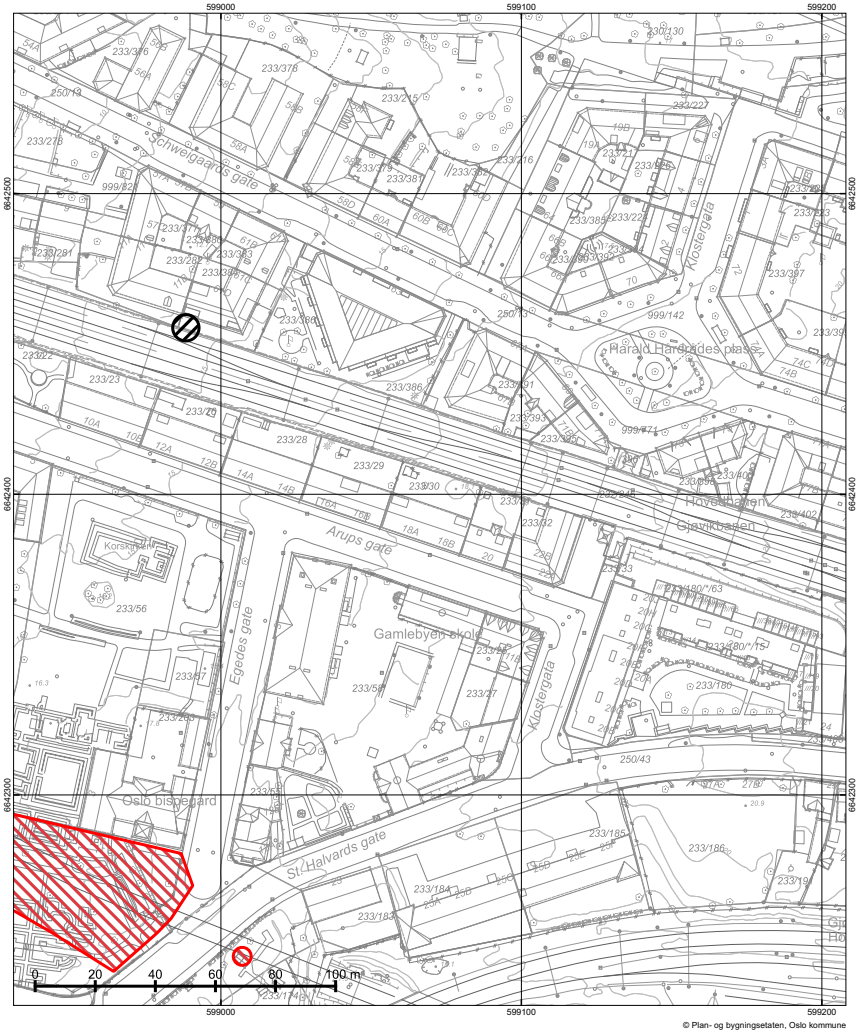
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

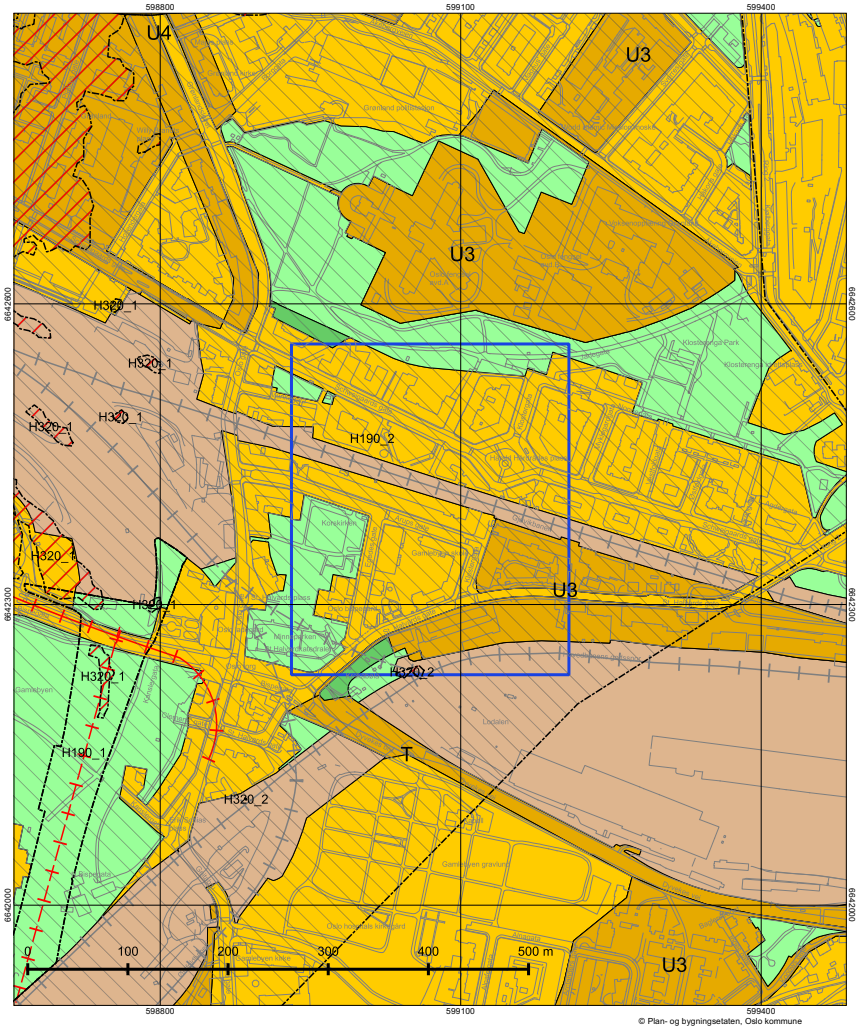
Dato: 28.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141954/ 86510722
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: ARUPS GATE 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/30

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141954/86510722
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0319/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arups gate 18B 0192 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no