NORDVIK

Arendalsgata 6

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Arendalsgata 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Vedlegg
56	Egenerklæringsskjema
109	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig 3-roms med balkong i 5.etg. Bad i regi av sameiet 2017.
Parkeringsmuligheter. Fantastisk beliggenhet på Sagene!

Prisantydning	**6 650 000,-**
Omkostninger	**171 900,-**
Totalpris	**6 993 126,-**
Fellesgjeld	**171 226,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 998,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Arendalsgata 6! Presentert av Anders Andersen ved Nordvik.

En nydelig 3-roms toppleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet midt på Sagene med kort vei til "alt" området har å by på.
Leiligheten har en lys og gjennomgående planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en flott balkong med nydelig utsyn. Boligen består av to gode soverom og et pent bad fra 2017.
Her bor du i et svært attraktivt og sentralt område på Sagene, med nærhet til parker, kafeer, spisesteder, butikker og kollektivtransport.

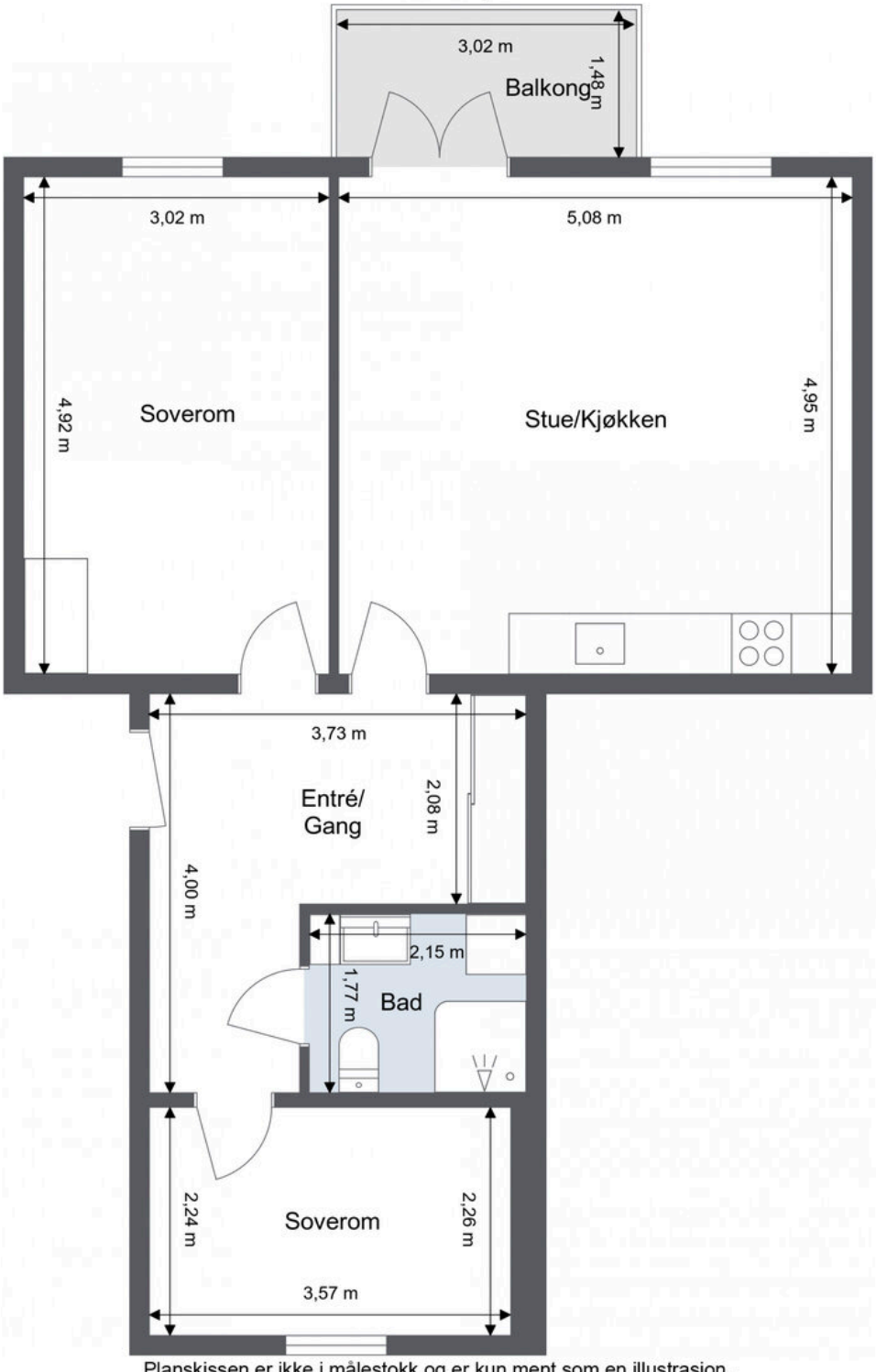
Høydepunkter:
Vinduer skiftet i 2022
Bad fra 2017 (i regi av sameiet)
Én loftsbod og én kjellerbod
Sameiet disponerer 7 parkeringsplasser med førstemann til mølla prinsippet

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

KVADRAT TAKST AS

Arendalsgata 6
5. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.












































P
P

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0110/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221, bnr 4, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Henrik Olimb

Kjøpesum og omkostninger
6 650 000,- (Prisantydning)
171 226,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 821 226,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 520,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 993 126,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 006 126,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse og balkongareal.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 5.etasje og inneholder: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod og en loftsbod.

Standard
Entré
Entréen har god plass til oppbevaring av ytterjakker og sko. Det er i tillegg gode lagringsmuligheter i to eksterne boder.

Kjøkken
Tidløs kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og ligger i en åpen og sosial sone mot stuen.

Stue
Meget lys og delikat stue med flotte doble dører som åpner opp mot balkongen og skaper en sømløs overgang mellom inne og ute. Stuen har god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig ønsket møblement. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken bidrar til en sosial og luftig romfølelse. Balkongen er på ca. 4 m² og har plass til et hyggelig utemøblement.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Soverom 2
Boligens andre soverom egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Rommet kan enkelt tilpasses ulike behov og har plass til seng, skrivebord og kommode.

Bad
Flislagt baderom med varmekabler fra 2017 (i regi av sameiet). Innredningen består av servantskap med glatte fronter og heldekkende servant, speil med lysarmatur, veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med svingbare glassdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt gulv på ett soverom. Ellers laminat.
Vegger: Glatte, malte flater.
Himlinger: Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling i entrè/gang.

Parkering
Sameiet disponerer sju parkeringsplasser foran inngangspartiet/fasaden. Alle seksjoner har ett parkeringskort hver. Her gjelder «først til mølla» prinsippet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SANSBYGG AS. Totaloppussing av bad + tilrettelegging for fremtidig kjøkken til Stue.
Utført 2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SANSBYGG AS Oppussing av bad i regi av sameiet 2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SANSBYGG AS Postboks 84 Manglerud, 0612Oslo Oppussing av bad 2017

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: Entreprenør Olaf Johansen Rehabilitering av tak i regi av sameiet: Tekking av tak, nytt takbelegg 2015 Utbedring vinduer og rehabilitering av balkonger 2022 i regi av sameiet: Balkongsiden: Rw+Ctr 39dB 3 lags glass og U-verdi produkt: 0,96W/m²K Bakgård: Rw+Ctr 32dB 2 lags glass og U-verdi produkt: 1,3W/m²K Balkonger ble pusset opp av Kirkestuen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro sivert innstallasjon AS 2017 ifm oppussing bad. Elektrikkergruppen 2017 oppussing kjøkken i stue
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elektrikkergruppen 13.11.2017 Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll ligge rpå boligmappa.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av soil-rør i regi av sameiet ferdig 2018.

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? Utført i regi av sameiet 2019. leilighet er innenfor anbefalte verdier.

Feil og mangler
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen mindre sprekker i leiligheten (gamle bygård). Normalt i slike gamle bygårder 1939.

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 er ofte marihøner i vindukarm på høsten (balkongsiden).

Offentlige og private forhold
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Finner ingen nye nye større vedlikeholdstiltak på innkalling på årsmøte/melding 23.03.26.

Bygningssakkyndig
Morten Sæther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig forblendet med teglstein.
Etasjeskillere er utført i mur/betongkonstruksjoner, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater.
Taket er ikke besiktiget.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vindu på ett soverom

Det påpekes at vinduet er over 20 år gammelt og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.
TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduet har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.
Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.
Konsekvens/tiltak
Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Dører
På befaring ble det påvist at dør subber noe i karm/terskel.
TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.
Konsekvens/tiltak
Lokal utbedring, justering av dør.
Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15 -20 mm i stue/kjøkken.
Konsekvens/tiltak
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.

Bad
Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning.
På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på servantskap.
Konsekvens/tiltak
Lokal utbedring må utføres.
Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

Kjøkken
Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vannledninger
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Avvik gjelder under kum på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
Det var ingen tegn til lekkasjer ved befaring men da rørstokkene ikke er plassert i dedikerte fordelerskap er det viktig å føre jevnlig tilsyn slik at man kan oppdage evt. lekkasjer raskt og på den måten begrense eventuelle følgeskader.
Ved senere modernisering er det viktig at rør opplegget utføres i henhold til de til enhver tids gjeldende krav og anbefalinger.

Ventilasjon
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.
Konsekvens/tiltak
Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det kan være at borettslag/sameie 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.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg:
Kjøkken er flyttet til stue.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på bad. Gulvvarme på ett soverom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 998,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Bredbånd 411
Renter og avdrag 1 449
Felleskostnader 4 138
Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, forsikring, bredbånd, vedlikehold m.m.

Neste endring 01.05.26 : 5 886
Felleskostnader: Bredbånd 299
Renter og avdrag 1 449
Felleskostnader 4 138

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 602 701,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 410 804,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet Arendalsgt 6 har avtale med GlobalConnect for leveranse av bredbånd

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET ARENDALSGT 6, orgnr. 986024611

Om sameiet
Sameiet Arendalsgt 6 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986024611. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 14 boligenheter og ingen andre enheter. Sameiet består av 14 boligseksjoner.

Informasjon fra årsmøte 2026
Rehabiliterte balkongene i 21/22. Sameiet reklamerte på utførelsen fordi vi oppdaget rust på undersiden av balkongrammene, som følge av at vann samler seg der når det
regner. I tillegg har sprekker oppstått i overflatedekket på flere av balkongene. Sameiet, med støtte fra prosjektleder Opak, mener at vannet kommer av utett dekke og derfor er Kirkestuens ansvar, mens Kirkestuen har avvist reklamasjonsansvaret
fordi de mener vannet kommer av kondens. Etter mange mailer gjennom året og ny befaring i august 25, har vi omsider fått Kirkestuen til å gå med på å utbedre 2 balkonger som en test (ved å reparere sprekkene og legge nytt overflatelag på toppen av dekket). Dette er planlagt å bli gjennomført våren 26 når temperatur og værtillater det. Hvis utbedringene hjelper er testen vellykket, skal de resterende 10 balkongene utbedres på samme måte. Gjennom året har vi også vært i dialog med bygningsforsikringen vår Gjensidige, men siden Kirkestuen nå har gått med på reklamasjon, er denne forsikringssaken foreløpig avsluttet.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 14.04.26
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i sameiet?
Ingen større prosjekter planlagt. Utbedring av balkonger foregår nå, knyttet til reklamasjonssak med entreprenør.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Ingen låneopptak planlagt.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Felleskostnader ble justert 1.1.26.

Har det vært observert skadedyr i borettslaget tidligere?
Ikke observert.

Når skal årsmøte 2026 avholdes?
Avholdt 23. mars.

Disponerer sameiet parkeringsplasser til utleie?
Sameiet disponerer sju parkeringsplasser foran inngangspartiet/fasaden. Alle seksjoner har ett parkeringskort hver. Her gjelder «først til mølla» prinsippet.

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Arendalsgt 6 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12132243695.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10.september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.
Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det
oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har intern vaktmesterordning hvor hver seksjonseier har vaktmester ansvaret hver 14. uke. Vaktmesteroppgaver består bl.a. av rydding, trappevask, plenklipping, snømåking og mindre vedlikehold. I følge husordensreglene skal beboerne på tur rengjøre trapper og gang hver uke.

TV OG BREDBÅND
Styret har reforhandlet avtalen med Global connect som gjelder fra 01.04.26
Sameiet har felles parabol med fordeler på loftet fra Canal Digital. Det er 24 inntak på fordeleren. Parabol og fordeler er sameiets ansvar. Inntak i leilighet og kabel opp til fordeler samt bestilling av dekoder og
abonnement er den enkelte eiers ansvar.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene.
Det er ikke tillatt å sette opp annen blomsterkasse, markise eller balkongtrekk enn det som er bestemt av styret/sameiet.
Det er ikke lov å tørke tøy ute. Kun lufting av dyner/tepper for en kortere periode (et par timer)

Rehabilitering og større vedlikehold:
August 2024: Gjennomføring av dugnad, og behandling av nytt gjerde i bakgården.
Februar 2023: Service på ringeklokkene, flere ble byttet ut/oppgradert
August 2023: Det gamle gjerdet i bakgården ble revet og nytt satt opp av et firma/gjerdemontør.
November 2023: OPAK/Kirkestuen, ansvarlige for balkongrenovering i 2021/2022, harmontert renner for å forbedre avrenningen fra balkongene. Del 2 av reklamasjonsarbeider skjer på våren 2024

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 171 226,-pr. 08.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12132243695, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 08.04.2026: 580 753
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2035)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 155 335
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 117 934

Lånenummer: 16365425349, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 192
Saldo per 08.04.2026: 2 307 207
Andel av saldo: 171 227
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2042)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 673,- pr. 21.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner -51.188. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 52.733.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret kan arrangere inntil 2 dugnader per år, og plikter å varsle seksjonseierne om dugnadene i god tid før de skal finne sted. Hver dugnad skal settes opp med en hoveddato og en alternativ dato slik at flest mulig har anledning til å delta. Seksjonseier plikter å bidra til hver dugnad enten ved deltakelse eller ved å betale inn et fast beløp som på forhånd er fastsatt av styret.

Dyrehold
Styret skal godkjenne anskaffelse av katt, hund e. l., og kan forlange at dyret blir fjernet hvis den er til plage for andre beboere. Det er ikke lov å kaste smuler eller mat slik at en drar fugler eller andre dyr til huset.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87478039

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 510 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
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.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentral og attraktiv beliggenhet på koselige Sagene med Gråbeinsletta som nærmeste nabo. Her får du det beste av to verdener - et rolig og koselig nabolag, samtidig som du har kort vei til et rikt utvalg av butikker, kaféer, parker og kollektivtransport. Sagene er kjent for sin lune småbysjarm med grønne omgivelser, gode servicetilbud og et levende kultur- og uteliv. I tillegg er det kort vei til Torshov, Grünerløkka, St. Hanshaugen, Ullevål, Nydalen og Oslo sentrum.

I nærområdet finner du flere hyggelige serveringssteder som Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Bamboo (asiatisk), Mysterud Bar og det populære Jungel Pizza. Mjøl Bakeri er også verdt et besøk, kjent for sine nystekte bakervarer og lange køer i helgene. Sagene Torg, like ved, tilbyr et bredt utvalg av ferske råvarer, frukt, grønnsaker og delikatesser. For daglige innkjøp ligger matbutikker som Coop Extra, Rema 1000 og døgnåpen Joker i umiddelbar nærhet. Skulle du ønske enda større utvalg, er Storo Storsenter kun en kort busstur unna, med over 130 butikker og spisesteder.

For den frilufts- og treningsglade finnes det flere flotte grøntområder i nærheten. Akerselva ligger kun få minutter unna og byr på idylliske turstier som strekker seg fra sentrum og helt opp til Maridalen. Myraløkka, Sagene kirkepark, Bjølsenparken og Voldsløkka er også flotte steder for rekreasjon. Voldsløkka idrettspark har fotballbaner, sandvolleyballbaner, skatepark, tennisbaner og joggeløyper, samt lysløyper på vinterstid. I nærheten finner du også idylliske Bjølsen Kolonihage.

For treningsmuligheter har du SATS Sagene kun få minutter unna. Myrens Sportssenter ved Myraløkka tilbyr et bredt utvalg av treningstilbud, inkludert styrketrening, gruppetimer, squash og klatring på Klatreverket. For en roligere treningsform tilbyr Flyt Sagene yogatimer i behagelige omgivelser.

Det er et svært godt kollektivtilbud fra Sagene. Busslinjene 20, 37 og 54 går hyppig og tar deg enkelt til store deler av Oslo. I rushtiden går også buss 28 mellom Fornebu og Helsfyr fra Arkitekt Rivertz Plass. På Torshov, en kort spasertur unna, finner du trikkelinjene 11, 12 og 13, som gir rask tilgang til sentrum, Majorstuen og Grünerløkka.

Utdanningsinstitusjoner som Universitetet på Blindern, BI i Nydalen, Tannlegehøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle innen kort rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for følgende:
Modernisering av 15 bad datert 12.06.2018
Balkonger 17.12.2004

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

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1941.
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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg:
Kjøkken er flyttet til stue.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot

2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr
202554777
Saken gjelder
Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Sakstype
Detaljregulering

Byggesaker:
Kristiansands gate 2 - mulig ulovlig bruksendring til trening/yoga - Oslo Yoga
Saksnummer
202505305

Kristiansands gate 1 - Arendalsgata 8 - bruksendring fra kontor til servering i lokale i 1. etasje
Saksnummer
202508447

Uelands gate ved Kierschows gate - sagene bussholdeplass sørgående - Etablering av kantstopp
Saksnummer
202520650

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

301/221/4/13:
28.04.1939 - Dokumentnr: 302251 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2026 - Dokumentnr: 325040 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.04.1985 - Dokumentnr: 22767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/795
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 169,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 000,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Gratis privatvisninger) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 38 000,-
Utlegg foto - Studio Oslo kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 11 350,-

Samlet skal selger betale kr. 179 026,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Megler
Anders J. Andersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99317361

Megler 2
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Arendalsgata 6

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min 1.8 km

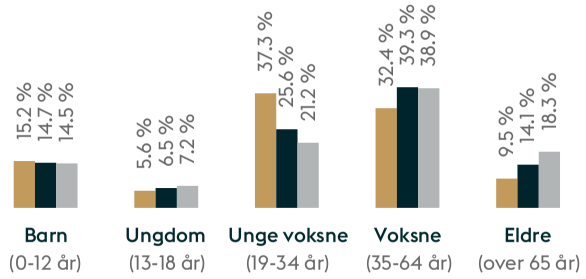
Offentlig transport

Sagene i Kierschows gate	Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen	Linje 4, 5	20 min 1.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Dronning Louises barnehage (1-...	29 barn	2 min 0.2 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år...	34 barn	4 min 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	63 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenparken basketbane	5 min
Tåsen Hageby Vel, basketbane/s...	7 min
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	10 min

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Arendalsgata 6, 0463 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 4, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26111 **Eiendomsverdi ref nr:** GG6886

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

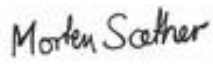
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong i 5. etasje, sentralt beliggende i attraktivt og populært boområde på Sagene i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming og gulvvarme.
Varmtvann fra felles bereder plassert i kjeller.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2017, i regi av sameiet.
Gulvmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med balkong i 5.etasje:

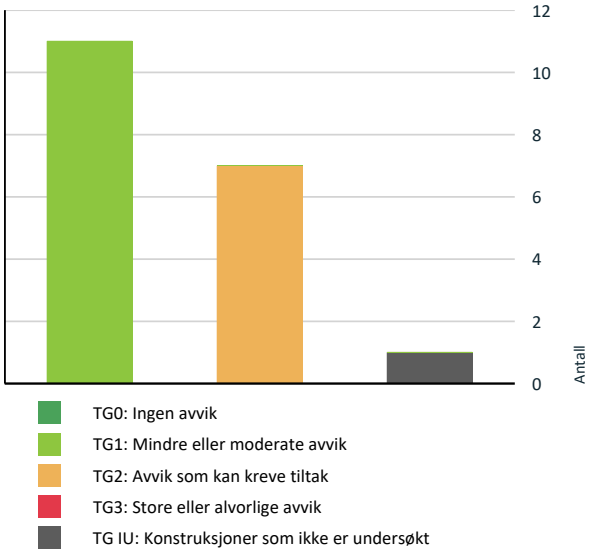
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg:
Kjøkken er flyttet til stue.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og mottatte opplysninger, og omfatter ikke byggesaksfaglig eller juridisk vurdering av tiltakene.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i 5.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu på ett soverom	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 5.ETASJE:



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2022.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Vindu på ett soverom

Beskrivelse

Vindu med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1984.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vinduet er over 20 år gammelt og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduet har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

–

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at dør subber noe i karm/terskel.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da døren har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, justering av dør.
Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrèdør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til balkong stål- og betongkonstruksjoner.
Epoxy på dekke.
Rekkverk i smijern.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m.
Brannstige er montert på yttervegg.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig forblendet med teglstein.
Etasjeskillere er utført i mur/betongkonstruksjoner, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført i malt betong.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov.
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på ett soverom.
Ellers laminat.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling i entrè/gang.

Himlingshøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,66 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig.
Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15 -20 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt, malt original innerdør til baderom.
Ellers innerdører med ett speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på ett soverom og i entrè/gang.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er opplyst å være totalt modernisert i 2017 i regi av sameiet.
Arbeid er utført av Sans Bygg AS.
Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt men antas å foreligge hos sameiets styret.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,43 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran klemt i sluk.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingbare glassdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal (sentralt ventilasjonsanlegg), samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

5. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkeninnredning i stuen.
Glatte fronter.
Benkeplate i heltre med nedfelt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

–

Opplyst av selger:
Benkeplate var ny i 2017 ifm. flytting av kjøkken til Stue.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie 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.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning.
Spesielt der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast.
Rørstokk lokalisert i innkassing på bad. Adkomst via luke.

Noen rørføringer over himling samt noen utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber på bad.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast.

Felles stoppekraner i kjeller.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avvik gjelder under kum på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det var ingen tegn til lekkasjer ved befaring men da rørstokkene ikke er plassert i dedikerte fordelerskap er det viktig å føre jevnlig tilsyn slik at man kan oppdage evt. lekkasjer raskt og på den måten begrense eventuelle følgeskader.
Ved senere modernisering er det viktig at rør opplegget utføres i henhold til de til enhver tids gjeldende krav og anbefalinger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventiler.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det kan være at borettslag/sameie 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.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmvannsløsning for bygget.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på bad.
Gulvvarme på ett soverom.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og består av 4 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 2x 35 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Fixel 2017
   Elektriker gruppen 2017
   Elektro sivert 2017

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Dersom man kjører full strøm kan det skje.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

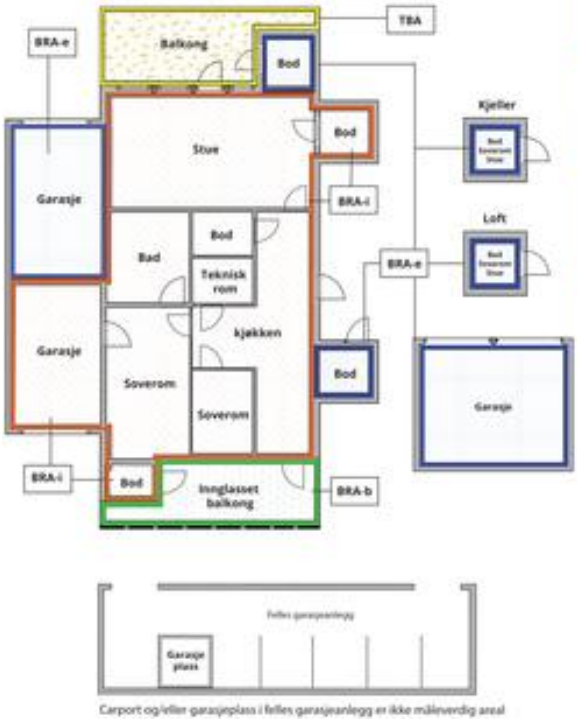
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong i 5.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		2		2	
5. Etasje	66			66	4
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**66**	**7**			**4**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
5. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg:
Kjøkken er flyttet til stue.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og mottatte opplysninger, og omfatter ikke byggesaksfaglig eller juridisk vurdering av tiltakene.
Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
27.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Henrik Olimb	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	4		13	510 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Arendalsgata 6

Hjemmelshaver
Olimb Henrik

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0502

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Arendalsgt 6	59 / 759	OBF	986024611

Felles formue
Kr. 16 673 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 171 226 08.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med balkong i 5. etasje, sentralt beliggende i attraktivt og populært boområde på Sagene i Oslo.
Store tilstøtende grøntarealer: Bjølsenparken, "Hjemmets kolonihage" og Voldsløkka idrettsanlegg.
Stort skjermet felles gårdsrom opparbeidet med diverse beplantning, gressplen og asfaltert gårdsplass.
Kort avstand til tur og treningsmuligheter i område bla. turveier langs Akerselva.
Kort vei til offentlig kommunikasjon. Det finnes forretninger, post/bank, skoler, barnehager m.m. i området.
Butikksenter både på Storo og Ullevål innen rimelig avstand.

Om tomten

Felles eiet tomt på 510 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 998,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av gårdsbebyggelse og blokker.
Boligblokk ble tatt i bruk i 1939 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og sameiets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	87478039			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	27.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.04.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	10.04.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.04.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Olimb	9578-5997-4-238472	2026-03-23 11:49:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0110/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arendalsgata 6, 0463 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Henrik Olimb

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. januar 2011

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: 6878131
Forsikret i: Tryg

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: SANSBYGG AS. Totaloppussing av bad + tilrettelegging for fremtidig kjøkken til Stue. Utført 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SANSBYGG AS Oppussing av bad i regi av sameiet 2017

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SANSBYGG AS Postboks 84 Manglerud, 0612Oslo Oppussing av bad 2017

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: Entreprenør Olaf Johansen Rehabilitering av tak i regi av sameiet: Tekking av tak, nytt takbelegg 2015 Utbedring vinduer og rehabilitering av balkonger 2022 i regi av sameiet: Balkongsiden: Rw+Ctr 39dB 3 lags glass og U-verdi produkt: 0,96W/m²K Bakgård: Rw+Ctr 32dB 2 lags glass og U-verdi produkt: 1,3W/m²K Balkonger ble pusset opp av Kirkestuen

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro sivert innstallasjon AS 2017 ifm oppussing bad. Elektrikkergruppen 2017 oppussing kjøkken i stue

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektrikkergruppen 13.11.2017 Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll ligge rpå boligmappa

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av soil-rør i regi av sameiet ferdig 2018

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført i regi av sameiet 2019. leilighet er innenfor anbefalte verdier

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noen mindre sprekker i leiligheten (gamle bygård). Normalt i slike gamle bygårder 1939

---

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 er ofte marihøner i vindukarm på høsten (balkongsiden).

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Finner ingen nye nye større vedlikeholdstiltak på innkalling på årsmøte/melding 23.03.26

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0110/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henrik Olimb	**2026-03-23**

Identifikasjon

Henrik Olimb

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Arendalsgt 6		**Vår ref.:**	563/13	**Fødselsdato eier:**	14.10.1983
ARENDALSGATA 6		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0463 OSLO		**Eiere:**	Henrik Olimb		
Organisasjonsnr:	986 024 611	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 998**

Felleskostnader:	Bredbånd	411
	Renter og avdrag	1 449
	Felleskostnader	4 138

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 886**

Felleskostnader:	Bredbånd	299
	Renter og avdrag	1 449
	Felleskostnader	4 138

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	171 226	Gjeld siste årsoppg.:	172 755
Klient ajourf. lån:	3 896 323,37	Klient gj. s. årsoppg.:	2 919 206

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132243695, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 08.04.2026: 580 753
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2035)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 155 335
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 117 934

Lånenummer: 16365425349, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 192
Saldo per 08.04.2026: 2 307 207
Andel av saldo: 171 227
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tor Gjendem
Adresse:	Lupinveien 26
Postnr/-sted:	1346 GJETTUM
E-post:	sameiet.arendalsgt6@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	172 755	Andre inntekter:	1 112
Annen formue:	16 673	Utgifter:	12 366		

Boligopplysninger:

Sameiet Arendalsgt 6		**Vår ref.:**	563/13	**Fødselsdato eier:**	14.10.1983
ARENDALSGATA 6		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0463 OSLO		**Eiere:**	Henrik Olimb		
Organisasjonsnr:	986 024 611				

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	221/4 - seksjon:13
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87478039

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet Arendalsgt 6 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 12132243695.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

NØKLER
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse bestilles hos styret.
Forretningsfører fakturerer seksjonseierne ved utlevering. Prisen er pt. på kr. 317,10 per nøkkel.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.
Inngangsdører i alle leiligheter skiftet ut med branndører, 2004.

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

GENERELL INFORMASJON
Sameiet består av 14 boligseksjoner.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Arendalsgata 6 har intern vaktmesterordning hvor hver seksjonseier har vaktmester ansvaret hver 14. uke.
Vaktmesteroppgaver består bl.a. av rydding, plenklipping, snømåking og mindre vedlikehold.
Sameiet Arendalsgata 6 har avtale med renholdstjeneste med Green Clean. Renholdet skjer ukentlig.
Styret i Sameiet Arendalsgata 6 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

TV OG BREDBÅND
Sameiet Arendalsgata 6 har avtale med Lynet for leveranse av bredbånd. Det er fiber inn til hver leilighet. Kostnaden inngår i månedlige fellesutgifter.
Sameiet har felles parabol med fordeler på loftet fra Canal Digital. Det er 24 inntak på
fordeleren. Parabol og fordeler er sameiets ansvar. Inntak i leilighet og kabel opp til fordeler samt bestilling av dekoder og abonnement er den enkelte eiers ansvar.

Boligopplysninger:

Sameiet Arendalsgt 6	**Vår ref.:**	563/13	**Fødselsdato eier:**	14.10.1983
ARENDALSGATA 6	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0463 OSLO	**Eiere:**	Henrik Olimb		
Organisasjonsnr: 986 024 611				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Sameiet Arendalsgt 6

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 23.03.2026, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameiet.arendalsgt6@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Arendalsgt 6 mandag 23.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/32369015947748?p=PmtBPh9EtAQXiOzFcG
Møte-ID: 323 690 159 477 48
Passord: ZF9dx7Kn

Årsmøte i Sameiet Arendalsgt 6

Mandag 23.03.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Arendalsgt 6

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Årets resultat føres mot egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Ekstern Styreleder Tor Gjendem har månedlig utbetaling av honorar iht avtale. Det er foreslått å honorere øvrige styremedlemmer med kr 25 000,- til fordeling.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om reklamasjonssak balkonger

Sameiet har gjennom 2025 fulgt opp reklamasjonssaken mot Kirkestuen, som rehabiliterte balkongene i 21/22. Sameiet reklamerte på utførelsen fordi vi oppdaget rust på undersiden av balkongrammene, som følge av at vann samler seg der når det regner. I tillegg har sprekker oppstått i overflatedekket på flere av balkongene. Sameiet, med støtte fra prosjektleder Opak, mener at vannet kommer av utett dekke og derfor er Kirkestuens ansvar, mens Kirkestuen har avvist reklamasjonsansvaret fordi de mener vannet kommer av kondens. Etter mange mailer gjennom året og ny befaring i august 25, har vi omsider fått Kirkestuen til å gå med på å utbedre 2 balkonger som en test (ved å reparere sprekkene og legge nytt overflatelag på toppen av dekket). Dette er planlagt å bli gjennomført våren 26 når temperatur og vær tillater det. Hvis utbedringene hjelper er testen vellykket, skal de resterende 10 balkongene utbedres på samme måte. Gjennom året har vi også vært i dialog med bygningsforsikringen vår Gjensidige, men siden Kirkestuen nå har gått med på reklamasjon, er denne forsikringssaken foreløpig avsluttet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Styrets innstilling: Tas til orientering.

5. Ny bredbåndsavtale

Styret har reforhandlet avtalen med Global connect, som vil gjelde fra og med 01.04.2026.

Den nye avtalen er på kr 299,- per enhet per måned, ned fra kr 499.- pr enhet.

Innkreving for bredbåndsavgift må dermed justeres.

Innkallingen er å anse som varsel om denne endringen.

Styrets innstilling: Årsmøtet tar den nye prisen til orientering, og setter innkrevingen til bredbånd ned til kr 299,- per enhet per måned, totalt kr 50 232 pro annum.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tor Gjendem

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kristoffer Kleven Krossholm og Tor Henning Pedersen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Veronica Skevik Frey

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 02.03.2026

Styret i Sameiet Arendalsgt 6

Styreleder, Tor Gjendem
Styremedlem, Kristoffer Krossholm
Styremedlem, Tor Henning Pedersen
Varamedlem, Veronica Skevik Frey

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Arendalsgt 6

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tor Gjendem
Styremedlem, Kristoffer Krossholm
Styremedlem, Tor Henning Pedersen
Varamedlem, Veronica Skevik Frey

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på sameiet.arendalsgt6@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Arendalsgt 6

Sameiet Arendalsgt 6 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986024611. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 14 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Arendalsgt 6 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Arendalsgt 6 har ikke egen vaktmester/portner. Sameiet sa opp avtalen vi hadde med renholdsfirmaet som utførte trappevask. Trappevask ble fra januar 2025 utført av beboerne selv som en del av vaktmesteroppgavene. Dette reduserte felleskostnadene et sted mellom 60.000 - 70.000 kroner. Beboere ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, trappevask, snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedlikehold.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Arendalsgt 6 har avtale med GlobalConnect for leveranse av bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

Sameiet har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll og ettersyn.

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Arendalsgt 6, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Årlig brannvernrunde og kontroll ble gjennomført i september av Norsk Brannvern.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Arendalsgt 6 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 87478039.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025: Oppdatering på reklamasjonssaken vedr. balkonger:

Sameiet har gjennom året fulgt opp reklamasjonssaken mot Kirkestuen, som rehabiliterte balkongene i 21/22. Sameiet reklamerte på utførelsen fordi vi oppdaget rust på undersiden av balkongrammene, som følge av at vann samler seg der når det regner. I tillegg har sprekker oppstått i overflatedekket på flere av balkongene. Sameiet, med støtte fra prosjektleder Opak, mener at vannet kommer av utett dekke og derfor er Kirkestuens ansvar, mens Kirkestuen har avvist reklamasjonsansvaret fordi de mener vannet kommer av kondens. Etter mange mailer gjennom året og ny befaring i august 25, har vi omsider fått Kirkestuen til å gå med på å utbedre 2 balkonger som en test (ved å reparere sprekkene og legge nytt overflatelag på toppen av dekket). Dette er planlagt å bli gjennomført våren 26 når temperatur og vær tillater det. Hvis utbedringene hjelper er testen vellykket, og da skal de resterende 10 balkongene utbedres på samme måte. Gjennom året har vi også vært i dialog med bygningsforsikringen vår Gjensidige, men siden Kirkestuen nå har gått med på reklamasjon, er denne forsikringssaken foreløpig avsluttet.

2024: Løpende oppfølging på reklamasjonssak knyttet til balkongene.

Sameiet har en åpen reklamasjonssak mot entreprenør Kirkestuen, fordi vi har oppdaget rust på undersiden av balkongrammene, som følge av at vann samler seg der når det regner. Dette problemet har vi reklamert for i flere omganger (august 2022, august 2023 og fra sommeren 2024). Kirkestuen har gjort visse utbedringer, men disse har ikke fungert. Sommeren 2024 oppdaget vi også sprekker i balkongdekket på flere balkonger. Siden høsten 2024 har Kirkestuen avvist reklamasjonsansvaret, og begrunnet det med at de mener vannet kommer pga. kondens. Dette er Styret og prosjektleder OPAK uenig i, siden vi ser vann samle seg når det regner. Sprekkene mener Kirkestuen at de ikke er ansvarlig for, siden de kun rehabiliterte balkongene, ikke bygget dem fra grunnen av. Dette er også Styret og OPAK uenig i. Per nå (4.4.25) er saken uavklart og vi venter på endelig svar fra Kirkestuen.

Siden Kirkestuen avviser reklamasjonsansvaret, har vi og registrert skadesak via bygningsforsikringen vår hos Gjensidige. Denne saken står på vent i påvente av svar fra Kirkestuen.

August 2024: Gjennomføring av dugnad, og behandling av nytt gjerde i bakgården.

Februar 2023: Service på ringeklokkene, flere ble byttet ut/oppgradert

August 2023: Det gamle gjerdet i bakgården ble revet og nytt satt opp av et firma/gjerdemontør.

November 2023: OPAK/Kirkestuen, ansvarlige for balkongrenovering i 2021/2022, harmontert renner for å forbedre avrenningen fra balkongene. Del 2 av reklamasjonsarbeider skjer på våren 2024.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 31 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi- og likviditetsstyring, herunder gjennomgang av gjeldende avtaler og reforhandlinger for kostnadsbesparelser. Oppfølging av balkongsaken og mindre vedlikehold har blitt utført. Sameiet utførte to dugnader i 2025, 29. april og 21.oktober.

02.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Arendalsgt 6

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	992 050	1 118 111	998 644	1 070 583
Sum		**992 050**	**1 118 111**	**998 644**	**1 070 583**
Sum		**992 050**	**1 118 111**	**998 644**	**1 070 583**
Forretningsførsel og revisjon	2	81 919	72 469	76 000	88 000
Lønn og honorar	3, 4	81 772	54 768	45 640	93 562
Vedlikehold	5	57 092	143 797	100 000	72 000
Eksterne tjenester	6	42 737	113 655	19 000	39 750
Kabel-tv og bredbånd		76 832	67 032	69 050	83 832
Forsikring		65 271	57 858	60 000	72 000
Kommunale avgifter		183 151	169 399	188 000	210 000
Brensel og strøm		81 543	93 183	86 000	80 000
Andre driftsutgifter	7	8 942	8 991	10 000	12 200
Sum		**679 258**	**781 152**	**653 690**	**751 344**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**312 792**	**336 959**	**344 954**	**319 239**
Individuell innbetaling fra eiere		106 261	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**419 053**	**336 959**	**344 954**	**319 239**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	9 163	7 783	0	0
Rentekostnad	9	216 292	230 442	219 982	193 134
Andre finansposter	10	5 820	5 249	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-201 308**	**-217 409**	**-219 982**	**-193 134**
Årsresultat	**11**	**217 745**	**119 550**	**124 972**	**126 105**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-236 288	-111 999	-120 289	-124 443
Endring i disponible midler	**11**	**-18 543**	**7 551**	**4 683**	**1 662**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 886	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	104 831	70 857
Andre fordringer		20 000	29 115
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		195 509	237 455
Innestående på særvilkår		2 635	0
Sum omløpsmidler		**332 861**	**337 426**
SUM EIENDELER		**332 861**	**337 426**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 913 351	-3 032 901
Årets resultat	11	217 745	119 550
Sum egenkapital	**13**	**-2 695 606**	**-2 913 351**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 919 206	3 155 494
Sum langsiktig gjeld		**2 919 206**	**3 155 494**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 569	83 327
Skyldig off. myndigheter		3 974	0
Påløpne renter		1 064	1 232
Annen kortsiktig gjeld		84 654	10 724
Sum kortsiktig gjeld		**109 261**	**95 284**
Sum gjeld		**3 028 467**	**3 250 778**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**332 861**	**337 426**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Arendalsgt 6

Sted:_____, dato:_____

Tor Gjendem	Tor Henning Pedersen	Kristoffer Krossholm
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3280 Diverse andre depotmessige inntekter	0	425	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	582 322	540 480	589 610	669 174
3607 Renter og avdrag	242 196	211 296	242 159	234 292
3613 Salg av nøkler	425	0	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	52 497	53 697	51 414	41 725
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	40 933	43 164	46 419	41 560
3625 Inntekt bredbånd	69 048	69 048	69 042	83 832
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	200 001	0	0
3900 Andre driftsinntekter	4 629	0	0	0
Sum	**992 050**	**1 118 111**	**998 644**	**1 070 583**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	57 072	54 606	56 000	58 000
Annen regnskapsførsel	24 847	17 863	20 000	30 000
Sum	**81 919**	**72 469**	**76 000**	**88 000**

Sameiet er ikke revisjonspliktige og har ikke kostnader forbundet med revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	71 667	48 000	40 000	82 000
Arbeidsgiveravgift	10 105	6 768	5 640	11 562
Sum	**81 772**	**54 768**	**45 640**	**93 562**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	9 879	94 091	60 000	60 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	6 875	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	362	4 397	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	46 852	38 434	40 000	12 000
Sum	**57 092**	**143 797**	**100 000**	**72 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	4 461	64 870	5 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	4 875	0	0	20 000
6740 Honorar konsulenttjenester	19 807	35 588	0	4 750
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	13 594	13 198	14 000	15 000
Sum	**42 737**	**113 655**	**19 000**	**39 750**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 200
7770 Bank og kortgebyrer	2 890	2 689	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 244	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 608	4 172	10 000	10 000
Sum	**8 942**	**8 991**	**10 000**	**12 200**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	8 594	5 925	0	0
8059 Andre renteinntekter	570	1 858	0	0
Sum	**9 163**	**7 783**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr 1213.22.43695	0	55 378	51 694	0
8146 Lånenr 1636.54.25349	166 600	175 063	168 288	151 409
8151 Renter gjeldsbrevlån	49 691	0	0	41 725
Sum	**216 292**	**230 442**	**219 982**	**193 134**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	5 820	5 249	0	0
Sum	**5 820**	**5 249**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**242 143**	**234 592**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	217 745	119 550
Avdrag langsiktig lån	-236 288	-111 999
B. Årets endring i disponible midler	**-18 543**	**7 551**
C. Disponible midler 31.12	**223 600**	**242 143**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	97 845	65 271
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 986	5 586
Sum	**104 831**	**70 857**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.	
Lånenummer:	**16365425349**	**12132243695**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2015
Rentesats:	6.65 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042	30.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 610 000	2 635 717
Lånesaldo 01.01:	2 409 405	746 089
Avdrag i perioden:	81 595	154 693
Lånesaldo 31.12:	**2 327 811**	**591 396**
Saldo 5 år frem i tid:	1 855 217	344 225

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132243695	1	134 344	134 344
	2	120 096	240 192
	1	105 847	105 847
	1	103 811	103 811
	1	7 201	7 201
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365425349	1	237 173	237 173
	1	193 252	193 252
	4	172 756	691 024
	4	152 259	609 036
	4	149 331	597 324

Resultat og balanse med noter for Sameiet Arendalsgt 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Arendalsgt 6

Styreleder	Tor Gjendem (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Tor Henning Pedersen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Kristoffer Krossholm (sign.)	25.02.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Arendalsgt 6 mandag 23.03.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Arendalsgt 6

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Tor Gjendem ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kristoffer Krossholm valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Ekstern styreleder honoreres særskilt i henhold til avtale.

Vedtak:
Styrets medlemmer honoreres med kr 25 000,- til fordeling.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om reklamasjonssak balkonger

Sameiet har gjennom 2025 fulgt opp reklamasjonssaken mot Kirkestuen, som rehabiliterte balkongene i 21/22. Sameiet reklamerte på utførelsen fordi vi oppdaget rust på undersiden av balkongrammene, som følge av at vann samler seg der når det regner. I tillegg har sprekker oppstått i overflatedekket på flere av balkongene. Sameiet, med støtte fra prosjektleder Opak, mener at vannet kommer av utett dekke og derfor er Kirkestuens ansvar, mens Kirkestuen har avvist reklamasjonsansvaret fordi de mener vannet kommer av kondens. Etter mange mailer gjennom året og ny befaring i august 25, har vi omsider fått Kirkestuen til å gå med på å utbedre 2 balkonger som en test (ved å reparere sprekkene og legge nytt overflatelag på toppen av dekket). Dette er planlagt å bli gjennomført våren 26 når temperatur og vær tillater det. Hvis utbedringene hjelper er testen vellykket, skal de resterende 10 balkongene utbedres på samme måte. Gjennom året har vi også vært i dialog med bygningsforsikringen vår Gjensidige, men siden Kirkestuen nå har gått med på reklamasjon, er denne forsikringssaken foreløpig avsluttet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Ny bredbåndsavtale

Styret har reforhandlet avtalen med Global connect, som vil gjelde fra og med 01.04.2026.

Den nye avtalen er på kr 299,- per enhet per måned, ned fra kr 499.- pr enhet.

Innkreving for bredbåndsavgift må dermed justeres.

Innkallingen er å anse som varsel om denne endringen.

Vedtak:
Årsmøtet tar den nye prisen til orientering, og setter innkrevingen til bredbånd ned til kr 299,- per enhet per måned, totalt kr 50 232 pro annum.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tor Gjendem

Vedtak:
Tor Gjendem er valgt som Styreleder for 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kristoffer Kleven Krossholm og Tor Henning Pedersen

Vedtak:
Kristoffer Kleven Krossholm og Tor Henning Pedersen ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Veronica Skevik Frey

Vedtak:
Veronica Skevik Frey ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.17:24

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tor Gjendem
Styremedlem, Kristoffer Krossholm
Styremedlem, Tor Henning Pedersen
Varamedlem, Veronica Skevik Frey

Protokoll for Sameiet Arendalsgt 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Gjendem (sign.)	24.03.2026
Sekretær	Magnus Baumann (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Kristoffer Krossholm (sign.)	24.03.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Arendalsgt 6

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 10.06.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameiet.arendalsgt6@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Arendalsgt 6 tirsdag 10.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NDkyNmQ5MTItOTUxZi00ZTIxLWI3MjQtMzk0NDhhMTBmZmQx%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 324 850 464 271 1
Passord: 6js3NA3t

Trenger du hjelp? https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Arendalsgt 6

tirsdag 10.06.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av styreleder

Tuva Spiten fortsetter ikke som styreleder, og det må velges ny.

Se vedlagt tilbud fra Ekstern Styreleder Tor Gjendem.

Forslag til vedtak: Tor Gjendem velges som ekstern styreleder i tråd med vedlagt tilbud.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

GJENDEM CONSULTING
ORG.NR. 930 123 838

Sameiet Arendalsgata 6
v/ Forvalter Magnus Baumann (OBF)
Epost: klient@obf.no

Gjettum, 06.05.2025

TILBUD EKSTERN STYRELEDER

Det vises til hyggelig forespørsel om mulig verv som ekstern styreleder i Sameiet Arendalsgata 6, org. nr. 986 024611. Sameiet består av 14 seksjoner. Jeg kan ta på meg å gjennomføre følgende tjenester:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar, planlegging og gjennomføring av styrets arbeid
2. Ledelse av fire-seks styremøter årlig
3. Fordele og koordinere oppgaver internt i styret
4. Kontakt styrets medlemmer
5. Ledelse av årsmøte
6. Besvare henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging og utførelse av spesifiserte vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar

Punktene 1--11 «Beskrivelse av oppdraget» tilbys som personlig styrehonorar på kr 4 750.- pr. mnd. Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte.

Punktene 12-13 «etter medgått tid» faktureres med kr 975.- pr. time (eks. mva.) av Gjendem Consulting. Slik fakturering krever særskilte vedtak i styret eller i årsmøte.

Punkt 14 faktureres med kr 4 750.- pr. år (eks. mva.) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av Gjendem Consulting.

Vennlig hilsen

Tor Gjendem

Lupinveien 26
1346 Gjettum

Mobil: 932 56 302
Epost: tor@gjendemconsulting.no

Arbeid og erfaring:

Tor Gjendem, f. 22.02.63. Gift, to voksne døtre.

Yrkeserfaring:

- 2001 – 2022 Sjefredaktør og adm. direktør i Europower AS. Nyhetstjeneste for fornybarbransjen. Eid av DN Media Group.
- 1996 – 2001 Salgsdirektør i Upstream AS. Nyhetstjeneste og avis for olje & gass bransjen. Eid av DN Media Group.
- 1991 – 1996 Salgssjef i TradeWinds AS. Nyhetstjeneste og avis for Shippingbransjen. Eid av DN Media Group.

Styreerfaring:

- 2025 – Styreleder Sameiet Kirkeveien 145 Oslo. 21 boligseksjoner.
- 2024 – Styreleder Sameiet Slåmotgangen 2 Oslo. 24 boligseksjoner.
- 2024 – Styreleder Sameiet Schønings gate 9, Oslo. 17 boligseksjoner og 2 næring.
- 2024 – Styreleder Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155, 23 boligseksjoner.
- 2024 – Styreleder Sameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172, 27 boligseksjoner og 1 næring.
- 2024 – Styreleder Kværnerkolonien borettslag, to bygg med 19 enheter.
- 2024 – Styreleder AS Larviksgata 8, Oslo. Selskap bestående av 13 enheter.
- 2018 – Styreleder Sameiet Fjellrypa, Trysil. 20 seksjoner, fordelt på fem bygg.
- 2001 – 2022 Organisert og deltatt i 4-6 styremøter årlig som adm.dir. i Europower.
- 2008 – 2013 Styremedlem i Intstream OY.
- 2003 – 2015 Styreleder i Lupinveien Huseierforening i flere perioder.
- 1992 – 1996 Styremedlem i konsernet Norges Handels- og Sjøfartstidende (ans. repr.).

Utdanning:

- 1989 – 1990 Diplom eksportøkonom, BI Oslo og ESADE (Barcelona og Madrid).
- 1987 – 1988 Diplom markedsøkonom, BI Oslo.
- 1986 – 1987 Bedriftsøkonom, Handelsakademiet Oslo.

Etter over 30 år i forskjellige roller i DN Media Group, hvorav de siste drøyt 20 årene som øverste leder i datterselskapet Europower, har jeg betydelig ledererfaring og kompetanse i praktisk og strategisk styrearbeid.

Som styreleder i boligselskaper de siste seks årene har jeg også bygget opp god kompetanse på relevant lovgivning. Jeg har solid økonomiforståelse, besitter gode samarbeidsegenskaper, er strukturert og vant til å håndtere flere oppgaver og utfordringer samtidig.

Jeg har etablert egen virksomhet og søker oppdrag som ekstern styreleder i boligselskaper.

Jeg stiller gjerne til møte eller samtale med sittende styre for å presentere meg selv.

Referanser etter avtale.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Arendalsgt 6 tirsdag 10.06.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 3 seksjonseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Tuva Kleveland Spiten valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Valg av styreleder

Tuva Spiten fortsetter ikke som styreleder, og det må velges ny.

Se vedlagt tilbud fra Ekstern Styreleder Tor Gjendem.

Vedtak:
Tor Gjendem velges som ekstern styreleder i tråd med vedlagt tilbud for ett år, i tråd med sameiet vedtekter.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 1710.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Arendalsgt 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Tuva Spiten (sign.)	12.06.2025

Reglement for Arendalsgata 6

1. Leieren/sameieren plikter å følge bestemmelsene i reglementet, og er også ansvarlig for at andre i husstanden følger disse reglene. Leilighetene må ikke brukes slik at andre blir plaget. Reglementet skal sikre at det er ro, orden og hygge i huset.
2. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, syklar e. l. i felles trapperom eller ganger.
3. Det skal ikke luftes eller ristes tøy, sengekjær eller tepper gjennom vinguer eller balkong. Risting og lufting kan gjøres i bakgården.
4. Inngangsdør og dører til loft og kjeller skal alltid være låste.
5. Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 06.00. Støyende arbeid er forbudt etter kl 21.00 om kvelden. Roping og støy i trapper, ganger og rett utenfor vinduene er heller ikke tillatt.
6. Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesområder, ganger, trapper og trapperom.
7. Styret skal godkjenne anskaffelse av katt, hund e. l., og kan forlange at dyret blir fjernet hvis den er til plage for andre beboere. Det er ikke lov å kaste smuler eller mat slik at en drar fugler eller andre dyr til huset.
8. Ukentlig vaktmesteroppgaver fordeles blant seksjonene. Oversikt over oppgavene blir hengt opp ved inngangen. Om ikke sameierne skal utføre oppgavene selv, skal de melde fra til styret om hvem som har ansvaret for dette. Beboerene skal vaske trapper og gang hver uke, og skifte lyspærer i trapperommet ved behov.
9. Vakserommet kan bare brukes mellom kl 06.00 og 23.00. Vaskemaskin og tørketrommel skal regngjøres etter bruk, og vaskerommet skal holdes ryddig. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i leilighetene.
10. Alle rom skal holde en såpass høy temperatur (min. 18 grader) slik at ikke fukt og muggdannelser oppstår. Taklukene må være igjen.
11. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.
12. Hver seksjon kan disponere én parkeringsplass, enten til seg selv eller en gjest, utenfor huset hvis det er ledig. Det er ingen faste plasser, men de fungerer etter ”første mann til mølla”-prinsippet. Det skal parkeres så tett som mulig slik at det blir plass til 7 personbiler. Gjester må skrive lapp på bilen om hvem de besøker.
13. Ta omsyn til, og vis respekt for naboene.
14. Balkong og bakgårdsregler.
    Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene.
    Det er ikke tillatt å sette opp annen blomsterkasse, markise eller balkongtrekk enn det som er bestemt av styret/sameiet.
    Det er ikke lov å tørke tøy ute. Kun lufting av dyner/tepper for en kortere periode (et par timer)

Balkongene og bakgården er ingen oppbevaringsplass for esker, sykler, søppel og lignende.
Balkongene skal ikke forandres på uten sameiets samtykke.
Det er ikke tillatt med fastmontert belysning.
Det er ikke lov å sette opp synlig parabolantenne.
Ellers gjelder vedtekter for Arendalsgt. 6 som er vedtatt av sameiet, normal folkeskikk og godt naboskap.

(Sameiermøte 19. april 2005).

Vedtekter for eierseksjonssameiet Arendalsgata 6

Vedtatt på årsmøte den 29. april 2003, sist endret 24. april 2007medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Vedtatt på årsmøte [9. april 2018] Endres i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

§ NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Lagets forretningskontor er i Oslo.

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen; gnr 221, bnr 4 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

Vaktmesteroppgaver utføres av seksjonseierne på rundgang. Styret plikter å varsle seksjonseier om hva oppgavene innebærer og når de skal utføres i god tid før de skal utføres. Seksjonseier plikter å utføre eller få utført sine vaktmesteroppgaver til den tid de har blitt varslet av styret. Mislighold av denne plikten vil føre til at styret får utført oppgavene av en ekstern aktør og viderefakturerer utgiftene til seksjonseier. Alternativt kan styret ilegge seksjonseier et fast gebyr som på forhånd er fastsatt av styret, og som tilsvarer kostnaden medå få utført vaktmesterarbeidet.

Styret kan arrangere inntil 2 dugnader per år, og plikter å varsle seksjonseierne om dugnadene i god tid før de skal finne sted. Hver dugnad skal settes opp med en hoveddato og en alternativ dato slik at flest mulig har anledning til å delta. Seksjonseier plikter å bidra til hver dugnad enten ved deltakelse eller ved å betale inn et fast beløp som på forhånd er fastsatt av styret.

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

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

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut, og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedoppussing/renovering av bad og/eller kjøkken plikter den enkelte leilighetseier å skifte ut sluk og opprinnelige soilrør(fra gården ble bygget) frem til tilslutning i etasjen under/over. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke fra vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseierne er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 32 som regulerer seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

§ 4-2 Sameiets vedlikeholdsansvar

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 33 som regulerer sameiets vedlikeholdsansvar.

§ 4-3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiets formue skal ikke være mindre enn et beløp som bestemmes av årsmøtet med alminnelig flertall, for dekning av ekstraordinære vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Den som kjøper eller på annen måte erverver seksjon må meldes til styret for Ved utleie plikter seksjonseier å melde fra til styret og oppgi leietakers kontaktinformasjon.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer i tillegg til to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE OG REPRESENTASJON

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Det skal avholdes minst 4 ordinære styremøter per år. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av allestyremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år, innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret

finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem

fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men må likevel være minst tre dager.

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelle revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt i henhold til ovennevnte, kan en seksjonseier, et styremedlem ellerforretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt over foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder og styremedlemmer
- Budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13 MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Han eller hun behøver ikke være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastssette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse, med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG FORSIKRING

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 13 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Håkon Olav Holt, siv. ark.
Bygdøy alle 66
0265 OSLO

Dato: 17 DES. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200403982-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARENDALSGATA 6	Eiendom:	221/4/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Arendalsgata 6	Adresse:	Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Søker:	Håkon Olav Holt, siv. ark.	Adresse:	Bygdøy alle 66, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

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), § 34.

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
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

22 FEB 1988

Oslo kommune

MOTTATT
22 FEB 1988
Oslo Byggesaksarkiv

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0660 Oslo 5

L/L Lagsbruka til Bondeungdomslaget i Oslo,
Rosenkrantzgate 8,
0159 Oslo 1.

m

Arendalsgaten 6. Utskifting vinduer. 84/ 393.

Den 16/ 2-1984 ble ovennevnte arbeider approbert.

Idet byggemeldingen ikke er trukket tilbake bes De opplyse om arbeidene er utført. Bygningskontrollen har for tiden ikke kapasitet til å foreta rutinemessige besiktigelser i saker av denne art, og er innstilt på å treffe kontormessige avgjørelser.

Med mindre De innen 14 dager melder at arbeidene ikke er utført, vil melding bli sendt skattetakstkontoret om at arbeidene anses utført.

Dette brev bes returnert med Deres svar påtegnet nedenfor.

Oslo bygningskontroll, den 19.Februar 1988.

Finn Tybring-Petersen
Organisasjonssjef

[X] Arbeidet er utført.

[ ] Arbeidet er ikke utført og ikke lenger aktuelt.

Eventuelle andre bemerkninger:

Oslo, den 22/2-88

L/L Lagsbruka til Bondeungdomslaget i Oslo

Underskrift

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 12.06.2018

Deres ref.: Tor Bjærum | Vår ref.: 201707805-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Åsne Kvalnes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARENDALSGATA 6	Eiendom:	221/4/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ARENDALSGT 6	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Arendalsgata 6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av 15 bad, mottatt 15.12.2017.

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..

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201707805			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	12.05.2017	1/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

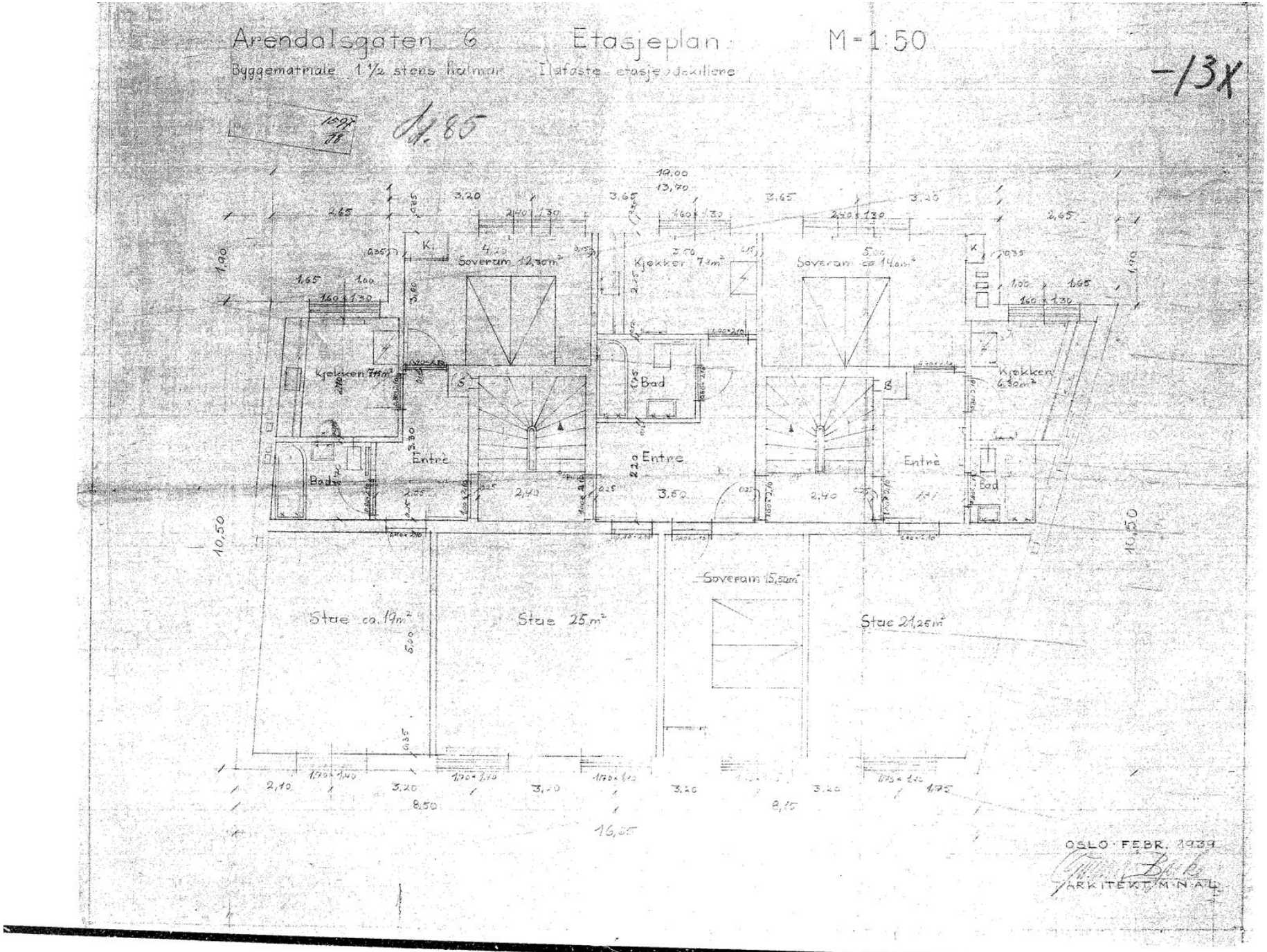
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2018 av:

Åsne Kvalnes - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ARENDALSGT 6, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
sameiet.arendalsgt6@gmail.com


Arendalsgaten 6
Etasjeplan
M=1:50
Byggematriale 1½ stens halmar
Ilatøste etasjeskillene
-/3X
Soverom 12,30m²
Kjøkken 7,7m²
Soverom ca 14,0m²
Kjøkken 6,50m²
Bad
Entrè
Soverom 15,50m²
Stue ca. 19m²
Stue 25m²
Stue 21,25m²
OSLO FEBR. 1939
ARKITEKT M.N.A.L.

ANMELDELSE.

1 skrivelse
7 bl. tegninger

N.D. 1597/38

Duplikat sendt brannchefen.

Ferdig attestert 18/5-941

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 6 Arendalsgaten

Innkommet 14.sept.1938 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. [illegible] og tilhørighet, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 140 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15.sept.1938

Opmålingschefen
Mott. 16 SEP 1938
Arendalsgaten 6
Bygningschefens eksp.av 14/9-38

Reg. chefen jr. nr.
mott. SEP 19[illegible]

Sendes til hr. reguleringschefen.

Tomtens grenser er på bl. 2 vist med blått.

Oslo opmålingsvesen 16/9-38.

Oslo Byggesak

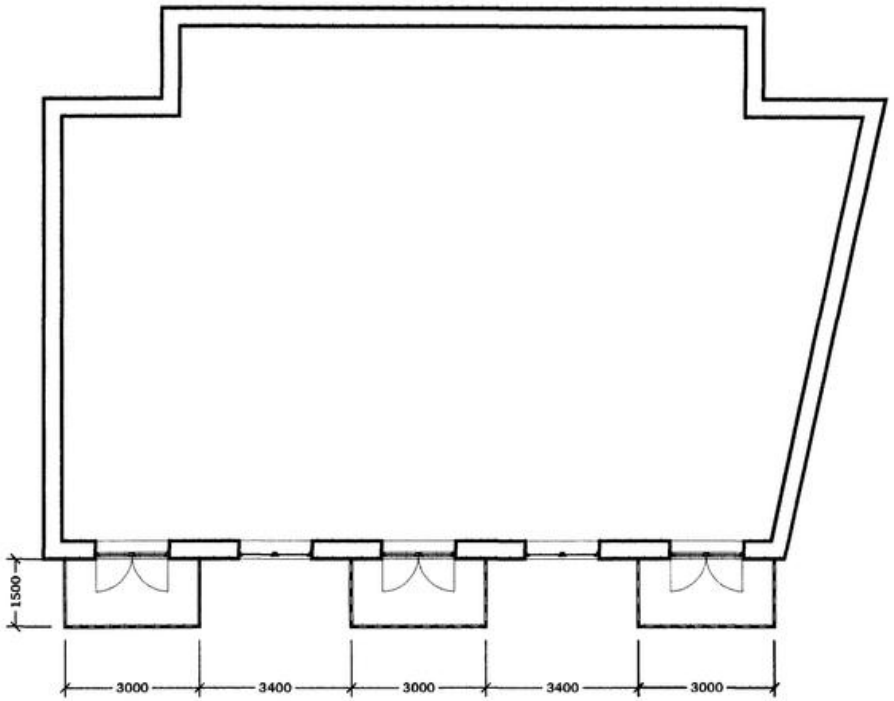
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207228
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	09.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ARENDALSGATA 6
Postadresse:	0463 OSLO
Matrikkel:	0301-221/4

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207228

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



1

221/4 ARENDALSGT.6	NYE BALKONGER	TEGN.NR 4
TYPISK PLAN MED BALKONGER NY SITUASJON	MÅL 1:100 DATO 20.1.2004 KORR. PR.20.2.2004	
siv.ark. HÅKON OLAV HOLTH Bygdøy Alle 66, 0265 OSLO T/F 22440354 /e-mail:		

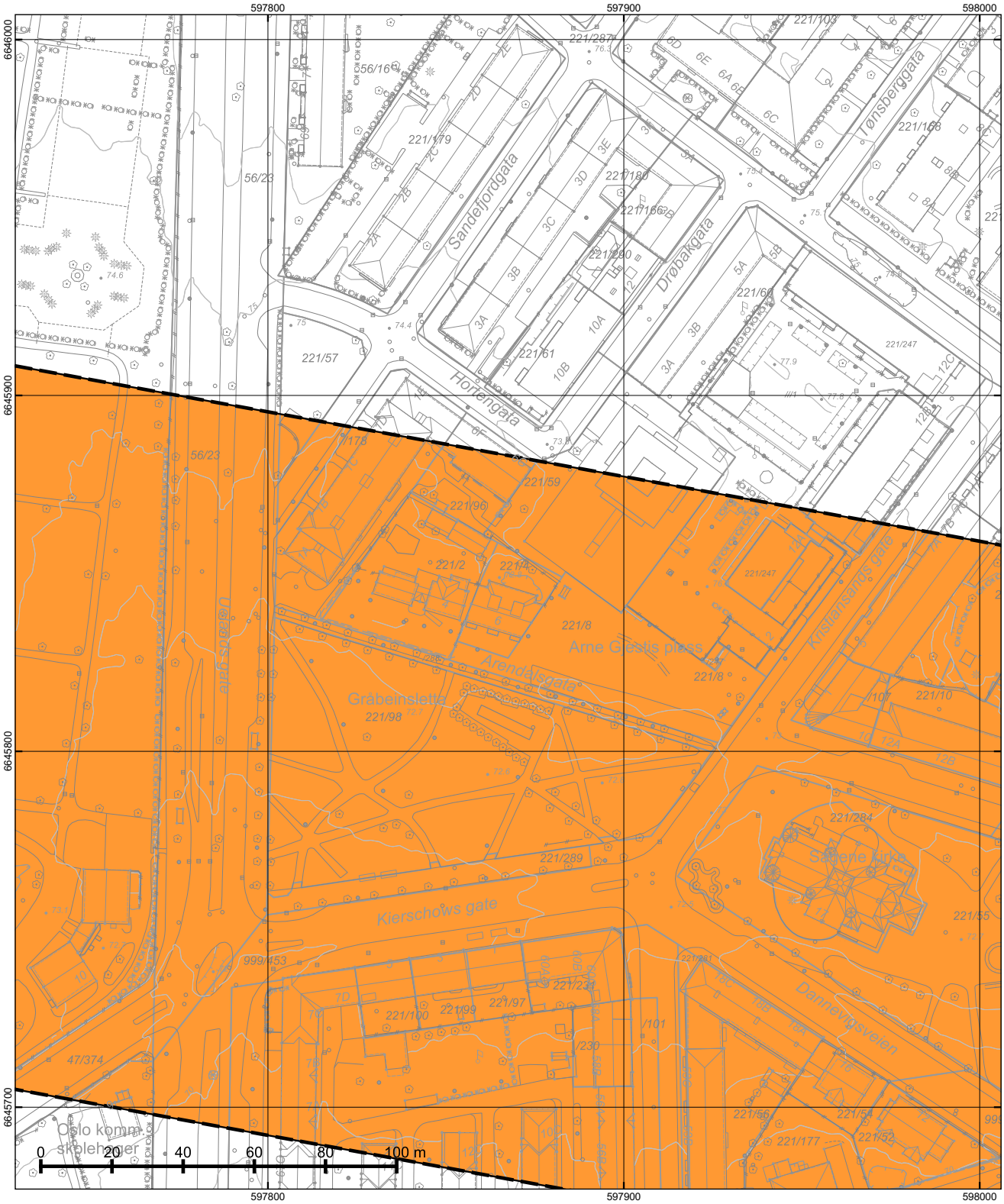
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207228
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	09.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ARENDALSGATA 6
Postadresse:	0463 OSLO
Matrikkel:	0301-221/4

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207228

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

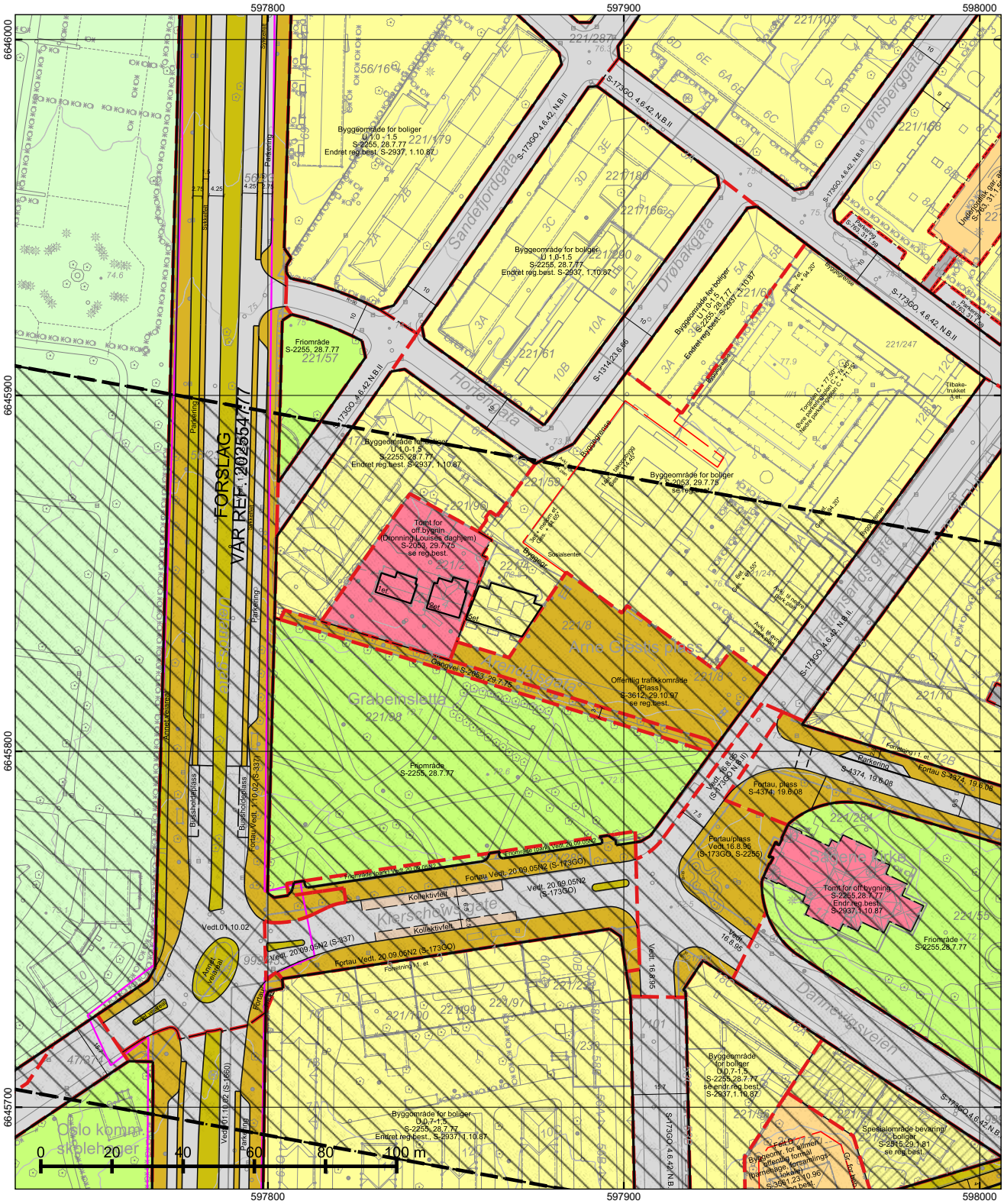
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155468/ 86529815
Adresse: Arendalsgata 6
Gnr/Bnr: 221/4

Deres ref.:
Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155468/ 86529815

Deres ref.:

Adresse: Arendalsgata 6

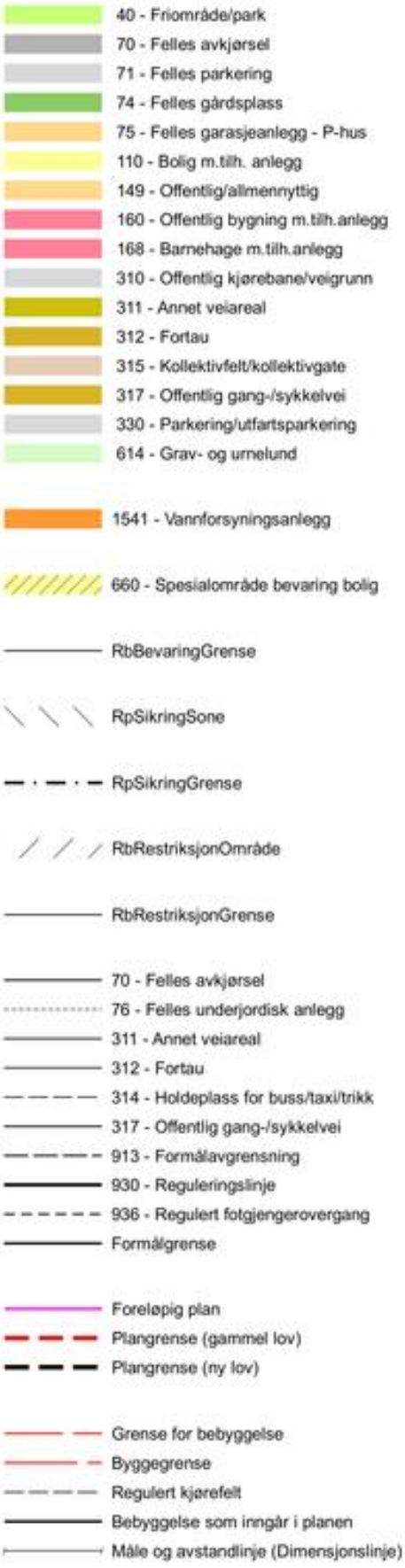
Kommentar:

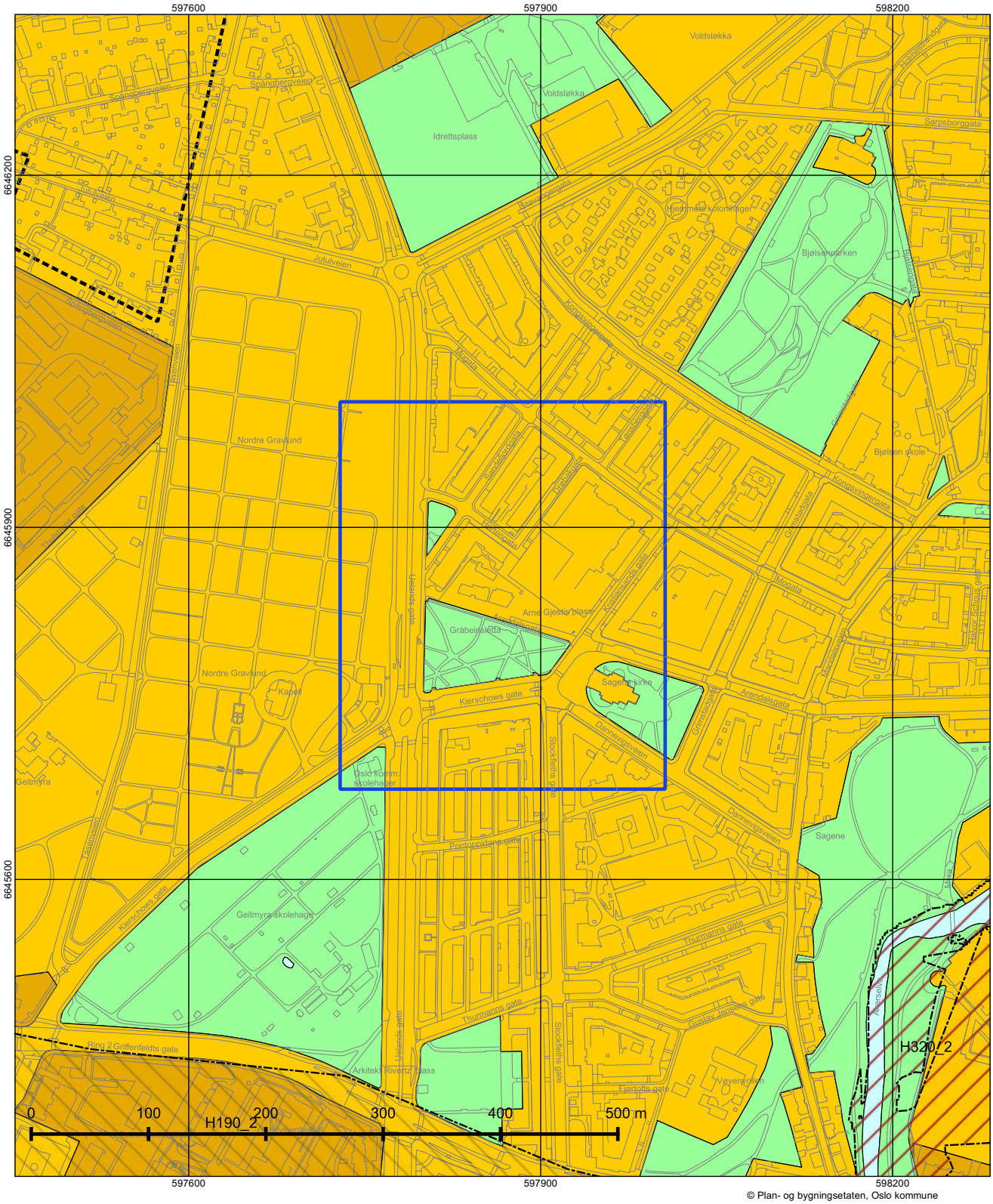
Gnr/Bnr: 221/4

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155468/86529815
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktoria Furulund Swedhs
ARENDALSGATA 6

Dato: 07.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529815
9104342

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20260407 for ARENDALSGATA 6.

GNR. 221 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1896.

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

510 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597850
597900
6645900
6645850
6645800
Hortengata
221/61
10B
3A
1E
1D
/178
1C
6F
6G
1
221/59
221/96
221/2
221/4
4
6
221/8
Arne Gjestis plass
/288
Arendalsgata
Gråbeinsletta
221/98
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 07.04.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2053

Endret reguleringsplan for del av kvartalene Kristiandsandsgata- Arendalsgata - Drøbaksgata og Mogata på Sagene - Bygggeområde for boliger med sosialsenter - Tomt for offentlig bygning - Daginst. og gangvei.

Vedtaksdato: 29.07.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501304
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KVARTALENE KRISTIANSANDSGATA - ARENDALSGATA – DRØBAKSGATA OG MOGATA PÅ SAGENE - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED SOSIALSENTER - TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING - DAGINSTITUSJON OG GANGVEI.

§ 1. Kvartalet reguleres til byggeområde for boliger, hvor det kan innpasses sosialsenter med et brutto gulvareal på ca. 3 200 m2, samt tomt for offentlige bygninger (daginstitusjon).
I kvartalets søndre del langs Gråbeinsletta anlegges offentlig gangvei.
Utnyttelsesgraden skal samlet ikke overstige 1,5. Før byggemelding for et enkelt bygg behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 2. Bygningsrådet kan tillate ervervsvirksomhet som betjener strøket. Den må ikke virke sjenerende for boligene.

§ 3. For sammenhørende bygninger gjennomføres ens takform. Bygningene skal gis ens material- og fargebehandling. Den eksisterende bebyggelse på Arendalsgata 4 og 6 kan bli stående og fortsatt benyttes som henholdsvis daginstitusjon (4) og boliger (6) med nødvendig uteareal. Arendalsgata 6 skal arkitektonisk tilpasses den nye bebyggelse.

§ 4. Bilparkering til eget bruk skal i sin helhet foregå under terreng i felles garasjeanlegg. Det forlanges 1.1 bilplass pr. leilighet. For hybler skal regnes 70% av behovet for leiligheter og for trygdeboliger 30% av behovet for leiligheter.
For ervervsvirksomhet og sosialsenteret/daginstitusjonen kan avsettes et rimelig antall bilplasser for av- og pålessing, besøkende til sosialsenteret og beredskapsparkeringsplass.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

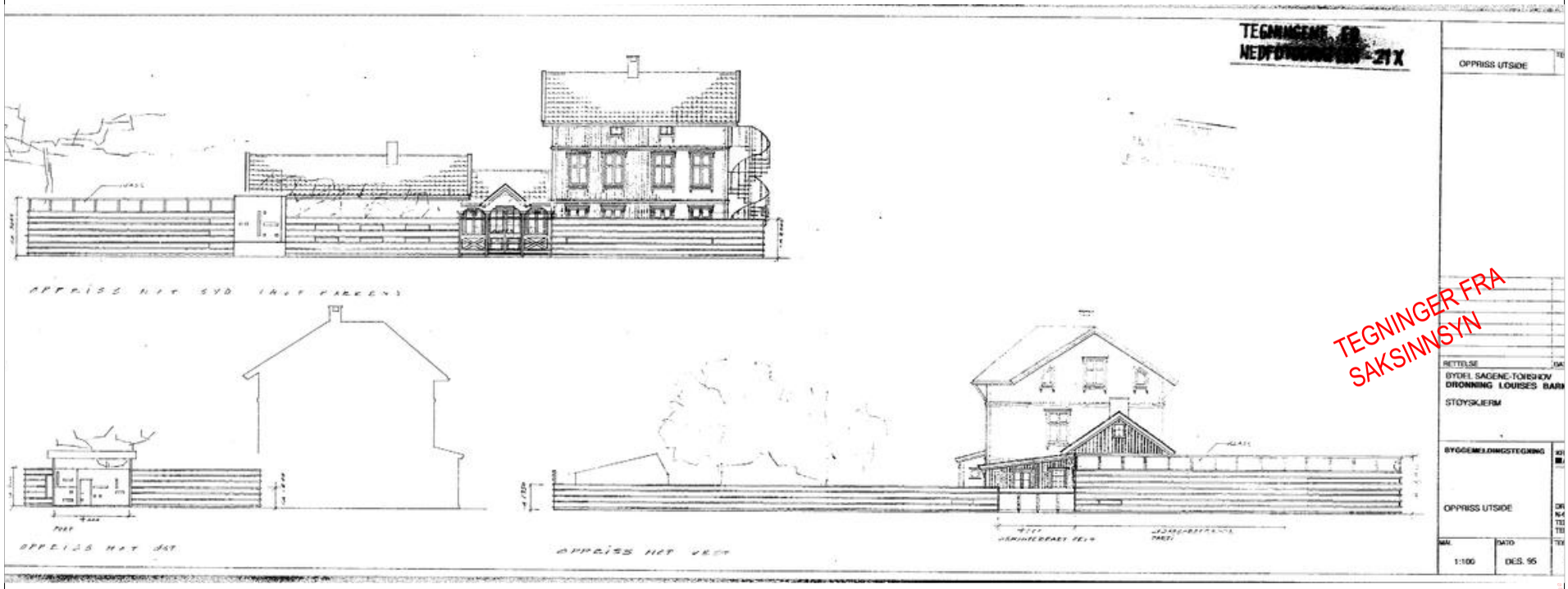
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823





asplan viak

Prosjekt: **Dronning Louises barnehage**
Arendalsgata 4 0463 Oslo

Oppdragsgiver: **Oslo Bygg BF**

Fase: Annbudsgrunnlag

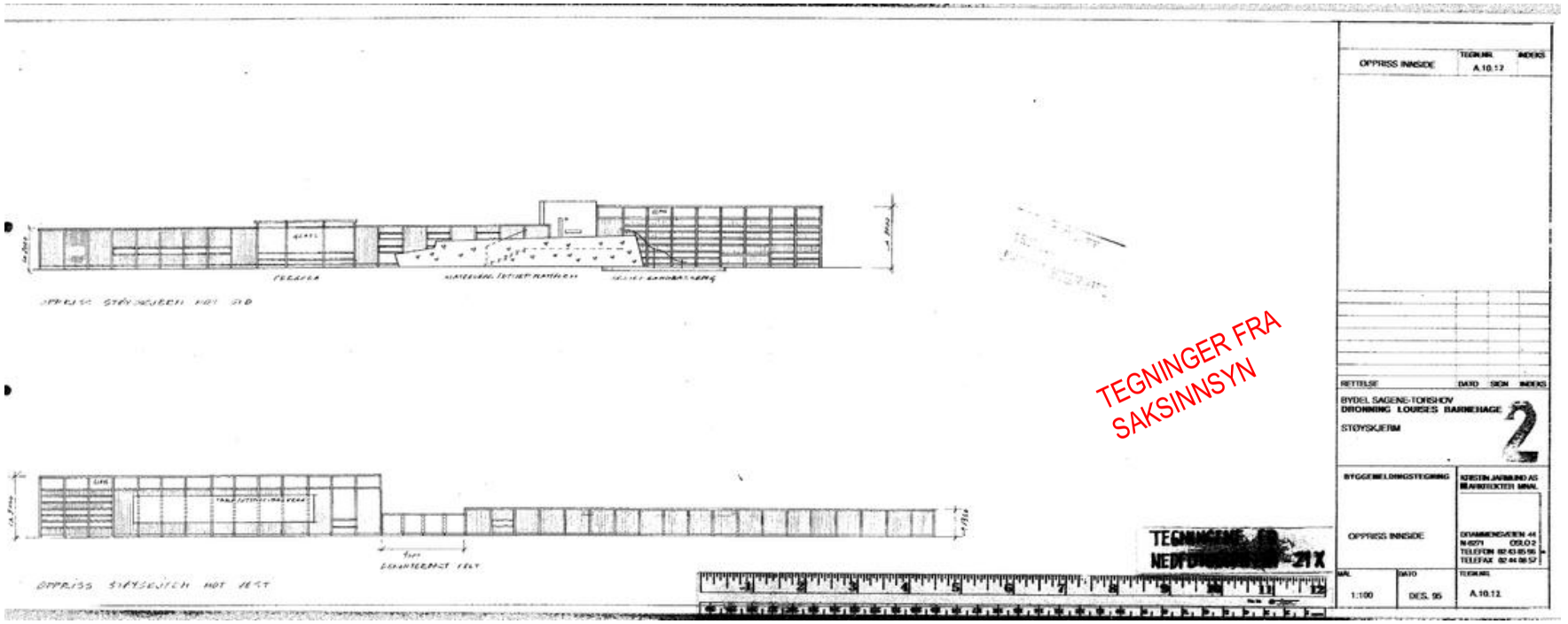
Tegning: **Eks. Støyskjerm Fasade Sør og Øst**

Oppdragsnr.: 640280-01-01
Dato opprettet: 20-05-2025

Målestokk: (A3) ca 1:200
Tegn: DN Kontr: LG

Tegn. nr.: **AF-01**

Rev.:



Eksempelmal Standardmaler.dotx/Dokumentmal AF-02 Tegn/Eks. Støyskjerm Fasade Sør, Øst, Vest/Rapport - Presentasjonsmaler - Malversjon 4

asplan viak

Prosjekt: **Dronning Louises barnehage**
Arendalsgata 4 0463 Oslo

Oppdragsgiver: **Oslo Bygg BF**

Fase: Annbudsgrunnlag

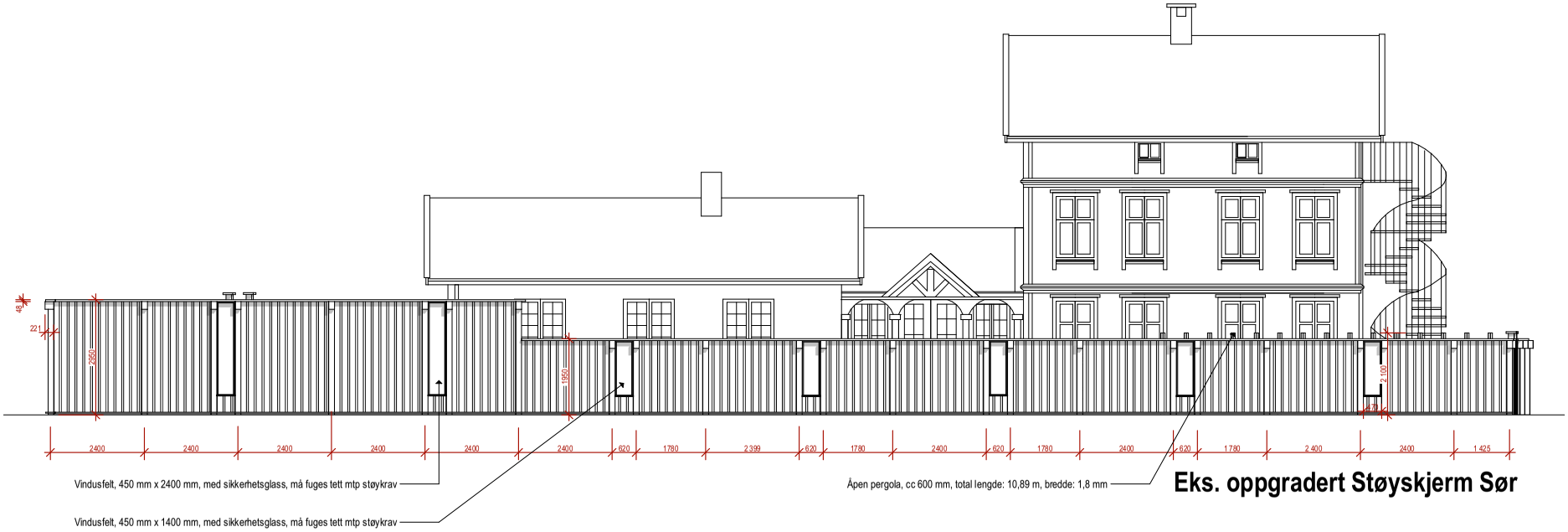
Tegning: **Eks. Støyskjerm Fasade Sør, Øst, Vest**

Oppdragsnr.: 640280-01-01
Dato opprettet: 20-05-2025

Målestokk: (A3) ca 1:200
Tegn: DN Kontr: LG

Tegn nr.: **AF-02**

Rev.:



Eks. oppgradert Støyskjerm Sør

NB! Alle mål må kontrolleres
på plass av utførende.

asplan viak

Prosjekt:
Dronning Louises barnehage
Arendalsgata 4 0463 Oslo

Oppdragsgiver:
Oslo Bygg BF

Fase:
1-trinns søknad

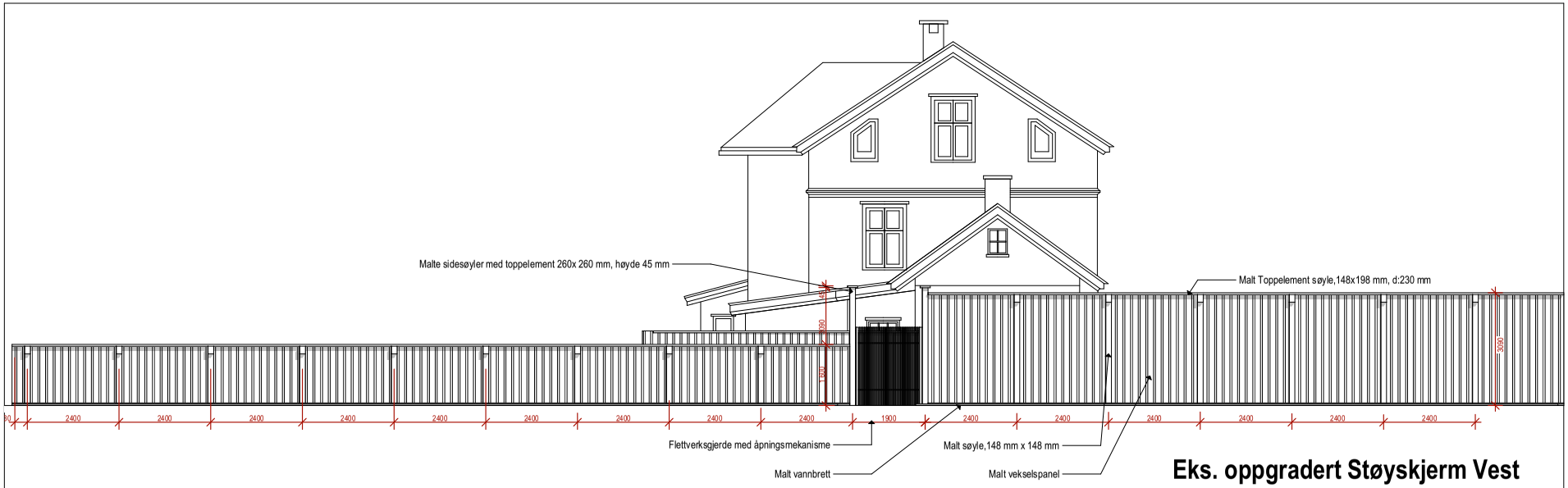
Tegning:
Eks. oppgradert Støyskjerm Fasade Sør

Oppdragsnr.:
640280-01-01
Dato opprettet
20-05-2025

Målestokk:
(A3) ca 1:200
Tegn: DN Kontr: LG

Tegn. nr.:
AF-03

Rev.:



Eks. oppgradert Støyskjerm Vest



Eks. oppgradert Støyskjerm Øst

NB! Alle mål må kontrolleres på plass av utførende.

asplan viak

Prosjekt:
Dronning Louises barnehage
Arendalsgata 4 0463 Oslo

Oppdragsgiver:
Oslo Bygg BF

Fase:
Annbudsgrunnlag

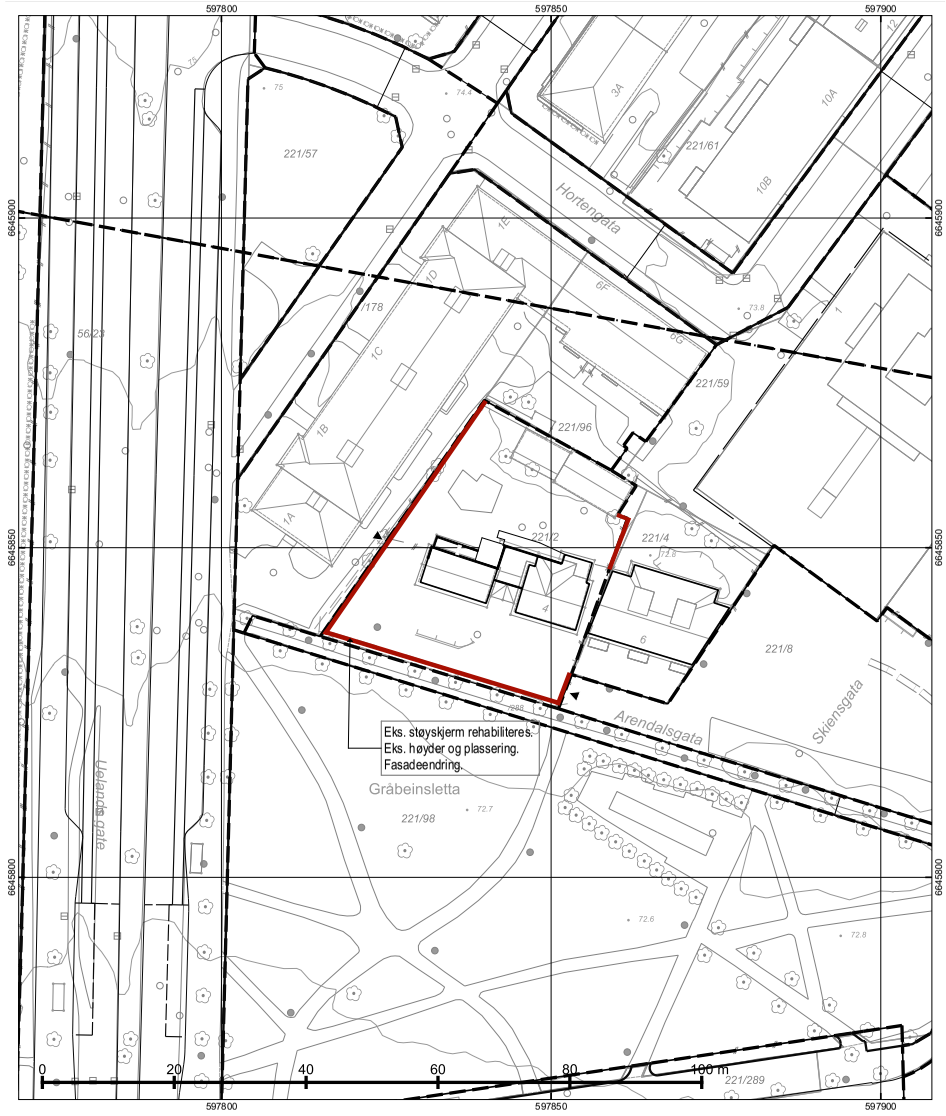
Tegning:
Eks. oppgradert Støyskjerm Fasade Vest og Øst

Oppdragsnr.:
640280-01-01
Dato opprettet
20-05-2025

Målestokk:
(A3) ca 1:200
Tegn: DN Kontr: LG

Tegn. nr.:
AF-04

Rev.:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2023
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 314406/ 86475804
Deres ref.: 17869/ 17869LG
Adresse: ARENDALSGATA 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/2

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.

Beskrivelse: Oppgradering av eks. støyskjerm, fasadeendring av støyskjerm.

NR:
Dato: 20.05.2025
Revidert dato:

asplan
viak

Oslo, 21.05.2025
Vår ref.:640280-01

Følgebrev Nabovarsel

På vegne av Oslobygg KF, søkes det om tiltak for eiendommen med adressen;
Arendalsgata 4, 0463 Oslo med Gnr/bnr:221/2, Dronning Louises barnehage.
De søkes om fasadeendring på eksisterende støyskjerm.

Bakgrunn

Dronning Louises barnehage har en støyskjerm som er i behov før oppgradering.
Tiltaket er allerede søkt og godkjent av PBE, i 1996.

Nytt tiltak er kun en rehabilitering av eksisterende støyskjerm, samme bæresystem, plassering og høyder blir gjellende. Det er kun en fasadeendring av støyskjermen de søkes om til PBE.

Tomten er regulert til offentlig formål-daghjem, og tiltaket faller in under gjellende reguleringsbestemmelser.



Bilder fra befaring.

Kulturminne

Tomtens eksisterende bygninger står oppført på Byantikvarens gule liste. Det er derfor innhentet en forhåndsuttalelse fra Byantikvaren, som ikke har noen innvendinger til tiltaket, se vedlegg Q-01 Byantikvarens forhåndsuttalelse 06.03.2025

Beskrivelse av tiltak

Støyskjermen er oppført i tre, utvendig og innvendig sider skall kles på nytt med vekselpanel. Den eksisterende søylerekken forsterkes visuelt, for å bryte opp volumet noe. Støyskjermen får ett toppelement opptil, og ett vannbrett ned til, alle overflater males.

Eksisterende bærekonstruksjon beholdes, råtne deler skiftes ut.

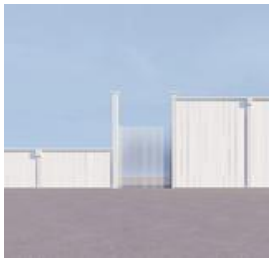
De etablere vinduer i sikkerhetsglass mot parken, men ikke mot biltrafikken, som kan blende brukerne vinterstid.

De etableres og en åpen pergola for barnevogner, vid hovedinngangen mot Arendalsgata.

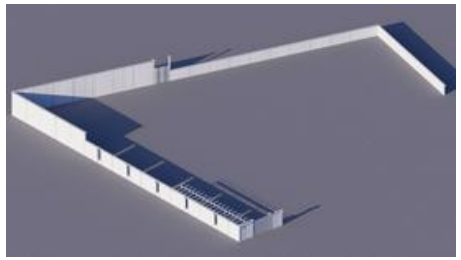
Nyt tiltak vil ikke konkurrere med den opprinnelige bygninger. Men vil stå mer i stil med omgivelsene, en eksisterende støyskjerm.



Skisse fra Parken i nord.



Skisse fra inngang Ulandsgate



Skisse oversiktsbilde

Naturmiljø

Utførende entreprenør står overfor utfordringer med å rehabilitere støyskjermen/gjerdet uten å skade trærne som er selvplanede og vokser tett inntil støyskjermen/gjerdet.

Bymiljøetaten har bedt om bevaring av visse trær som ligger tett på eksisterende støyskjerm. Dette gjeller en spisslønn og en selje med fuglereir.

Planlagt tiltak: Spisslønnen, som vokser tett mot utebod, skall bevares.
Seljen er det største treet i tregruppen, de vil gjøres forsøk på å bevare tredet. Gjennom å bygge gjerdet på en måte som bevarer trærne. Hvis bevaringen er teknisk umulig, vil tredet bli felt og erstatt av nye tred. Spesiell hensyn tas til hekkeperioder (15.04–31.07) hvis redet er i bruk.

Se vedlegg:

D-01 Situasjonsplan
AF-01 Eks. Støyskjerm Fasade Sør og Øst
AF-02 Eks. Støyskjerm Fasade Sør, Øst, Vest
AF-03 Eks. oppgradert Støyskjerm Fasade Sør
AF-04 Eks. oppgradert Støyskjerm Fasade Vest og Øst

Vi håper med dette alt dokumentasjonen vi oversender har vært tydelig og tilstrekkelig.
Ta gjerne kontakt per telefon eller e-post dersom noe er uklart, eller om det er behov for ytterligere informasjon.



Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS
Lina Grundström
Arkitekt
Telefon 94210854
E-post lina.grundstrom@asplanviak.no

21.05.2025 14:50:02 AR682172532

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Arendalsgata 4, 0463 OSLO		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
221	2	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Fasadeendring av støyskjermen.

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

21.05.2025 14:50:02 AR682172532

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	S-2053

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Per Morten Skoglund
E-post: per.morten.skoglund@obf.oslo.kommune.no
Telefon: 99390331

21.05.2025 14:50:02 AR682172532

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: ASPLAN VIAK AS
Organisasjonsnummer: 910209205
Telefon: 94210854
E-post: lina.grundstrom@asplanviak.no
Postadresse: Kjørboveien 20, 1337 SANDVIKA

Nabovarselet er signert av

LINA MARIA GRUNDSTRÖM på vegne av ASPLAN VIAK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.05.2025 14:50:02 AR682172532

Filvedlegg:

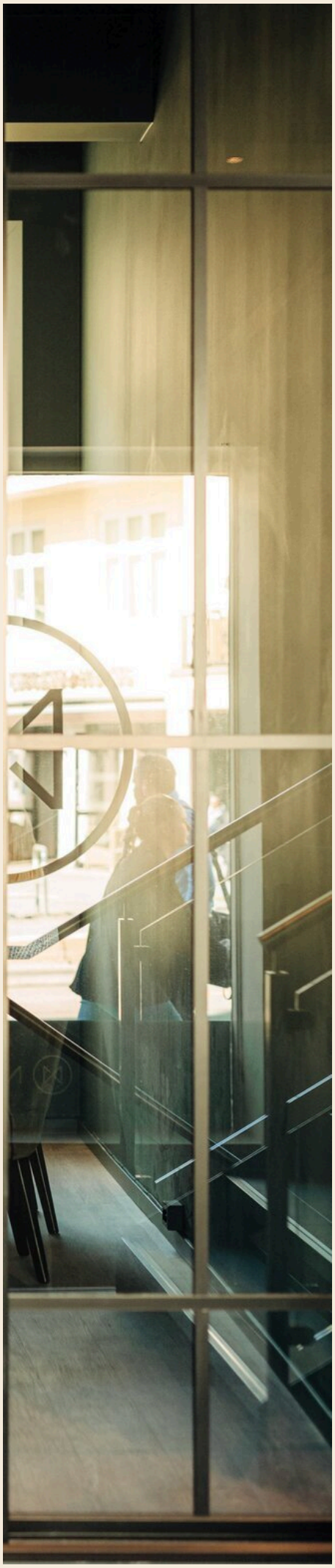
D-01 Situasjonsplan.pdf
AF-03 Eks. oppgradert Støyskjerm Fasade Sør.pdf
AF-04 Eks. oppgradert Støyskjerm Fasade Vest og Øst.pdf
Følgebrev Nabovarsel.pdf
AF-01 Eks. Støyskjerm Fasade Sør og Øst.pdf
AF-02 Eks. Støyskjerm Fasade Sør, Øst, Vest.pdf

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0110/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Arendalsgata 6 0463 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 4, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Anders J. Andersen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
anders.andersen@nordvikbolig.no
993 17 361



Oda Endsjø Fevang
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Torshov
o.fevang@nordvikbolig.no
939 18 508

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: