

Arendalsgata 6



Velkommen til

Arendalsgata 6



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2025

SAGENE

Lekker og gjennomgående 3-roms med solrik balkong - Parkeringsmuligheter - Fantastisk beliggenhet på Sagene!

Prisantydning	5 000 000,-
Fellesgjeld	154 565,-
Omkostninger	142 900,-
Totalpris	5 297 465,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 858,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939

Megler	Marita Husum Nilsen
Telefon	980 18 030
E-post	m.nilsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Hanna Gjervan Paulsen
Telefon	404 56 222
E-post	h.paulsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lys og lekker 3-roms med en gjennomført og oppgradert standard. Boligen har en flott planløsning med romslig stue med utgang til balkong vendt mot Gråbeinsletta. Et stilrent kjøkken fra 2019, to flotte soverom og flislagt bad fra 2017. Med god takhøyde, nyere malte vegger og synlig teglsteinsvegg fremstår boligen som moderne og innbydende. Her får du en attraktiv og svært sentral beliggenhet på Sagene med nærhet til parker, kafeer og kollektivtransport.

- Kort fortalt:
- God takhøyde
- Lite innsyn
- To soverom
- Kjøkken fra 2019
- Bad fra 2017
- Nylig malte vegger
- En loftsbod og en kjellerbod
- Svært attraktivt område
- Balkong med utsyn mot Gråbeinsletta
- Syv parkeringsplasser utenfor leiligheten som tildeles etter "førstemann til mølla" - prinsippet

Arealer og innhold

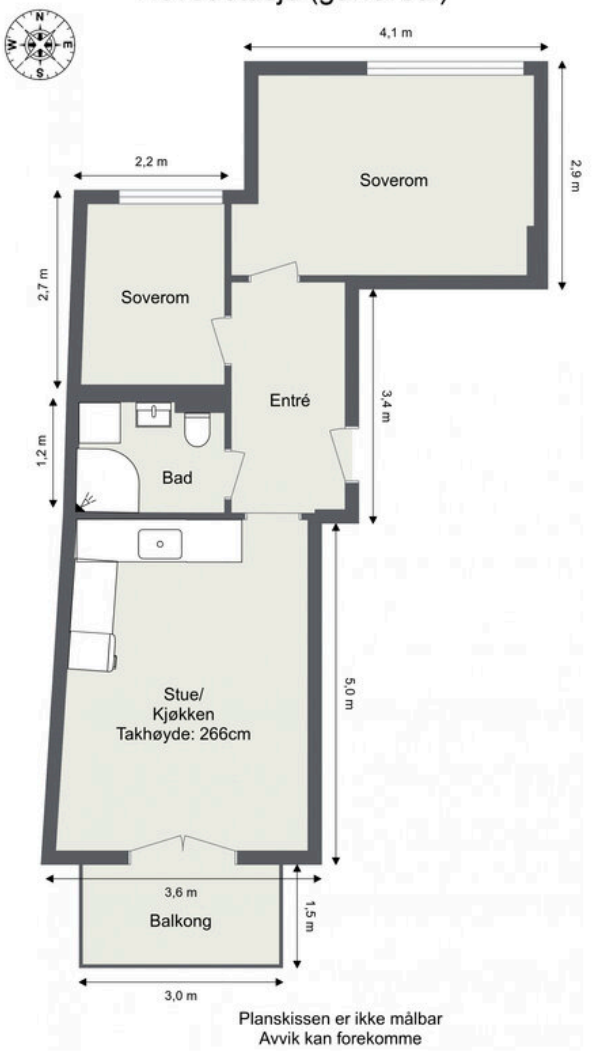
BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 3 kvm. Loftbod
Total BRA: 7 kvm.

Arendalsgate 6
Hovedetasje (gulvareal)



Forklaring av bilde/rommet












LIMONI


LIMONE


PAPIERS DÉCOUPÉS
H. MATISSE















Informasjon

Arendalsgata 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0005/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221, bnr 4, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Linda Marie Schøyen

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
154 565,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 154 565,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
128 850,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
130 200,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
142 900,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 284 765,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 297 465,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 3 kvm. Loftbod
Total BRA: 7 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i stuen er 2,66 m.

Innhold

Boligen ligger i 4. etasje og inneholder:

Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 3 kvm og kjellerbod på 4 kvm.

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

Standard

Entré
Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje. Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og ble pusset opp i 2022/2023 med nytt gulv og lister, og veggene ble helsparklet og malt. Entréen har god plass til oppbevaring av ytterjakker og sko. Man har også gode oppbevaringsmuligheter i to eksterne boder. Det er pent laminatgulv i alle rom.

Stue
Lys og delikat stue med svært sjarmerende teglsteinsvegg og balkongdør som gir godt med lysinnslipp til leiligheten. Det er god plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. Her er god plass til å invitere venner og familie på en hyggelig middag. Pent gulv og malte vegger i en delikat farge, samt en generøs takhøyde på 2,66 m. Det er åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet noe som skaper en sosial romfølelse.

Fra stuen er det utgang til sydvendt balkong på 4 kvm med flott smijerns rekkverk. Balkongen ligger fint og skjermet til med utsikt mot Gråbeinsletta. Her er det god plass til utemøbler og planter.

Kjøkken
Lekkert kjøkken fra 2019 med Kvik kjøkkeninnredning. Innredningen består av lyse overflater med glatte fronter, fliser mellom overskap ved komfyren og laminat benkeplate. Det er godt med skap til oppbevaring og god benkeplass til matlaging. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn

Soverom
Leiligheten består av to herlige soverom hvor begge vender inn mot rolig bakgård. Hovedsoverommet er malt i en varm farge med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Det er godt med oppbevaringsplass i Pax garderobeskap, samt god plass til både dobbeltseng og nattbord. Det andre soverommet har plass til seng og nattbord. Rommet kan fint brukes som et gjesterom, barnerom

eller kontor.

Bad
Pent flislagt bad pusset opp i regi av sameiet i 2017. Innredningen består av servant med skap, speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler i gulvet og ventilasjon via elektrisk vifte.

Parkering

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 "førstemann 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. Parkeringen er også gratis.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

- Leiligheten ble malt i 2022/2023 og 2025.
- Gangen ble pusset opp i 2022/2023. Nytt gulv og lister, og veggene ble helsparklet og malt.
- Pax garderobeskap på soverom

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2021
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja.
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja.

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Polisenummer: Sameiets forsikring
Forsikret i: Gjensidige

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det ble i 2016/2017 gjort full utskiftning av gamle soilrør/vannrør og pusset opp bad i regi av sameiet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Oppussing av bad i regi av sameiet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, sameiet kan fremskaffe dokumentasjon på baderom.

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. Det ble oppført nye balkonger (balkongdekke) av Kirkestuen, med OPAK som rådgiver, i 2021/2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det foreligger samsvarserklæring. I forbindelse med oppussing av gangen i 2022/2023, ble det lagt om noen ledninger i gangen. Dette er gjort av faglært, TSP Tor Søhus Porsanger (org.nr 914629969).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Oppussing av bad i regi av sameiet (2017). Nytt kjøkken (2019). Begge deler før min eiertid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, etter det ble oppført nye balkonger i 2021/2022 har det blitt oppdaget noen skader på balkongene i sameiet, i form av rust og mulig problemer med vannhåndtering. Arbeidet har blitt reklamert hos entreprenør og styret har opprettet en reklamasjonssak med sameiets forsikring hos Gjensidige. Gjensidige sier at de dekker reparasjon av følgeskader, men ikke skadeårsaken. Styret jobber med å avklare hva som regnes som en følgeskade, og hvordan sameiet kan løse skadeårsaken. Styret jobber med saken, og det kan ikke utelukkes at det vil komme en kostnad knyttet til dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja, rapport fra takstmann januar/februar 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei, se tidligere punkt vedrørende balkongene.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

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:

Ytterdører i eikfiner med låssylinder og dørklinke. Døren har lyd og brannklasse. Malte vinduer av tre med 3-lags glass fra 1984. To-fløyede balkongdører ut til balkongen med isolert glass og brystning. Begge dørene er fra 2004. Betonggulv som skiller ned mot underliggende leilighet/areal.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer
Malte vinduer av tre med 3-lags glass. Vinduene er produsert i 1984. TG2 pga. alder. Forventet brukstid på vinduene er ca. 40 år.
Anbefalt tiltak: Vinduene har brukt godt over halvparten av forventet brukstid. Bør vurderes byttet ut.

Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Anbefalt tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Løsøre som medfølger:
- Alle fastmonterte lamper.
- Pax garderobeskap på soverommet.
- Jakkehyllen i gangen.

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.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Iht. sameiets vedtekter § 6 plikter seksjonseier ved utleie å melde fra til styret og oppgi leietakers kontaktinformasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Oppvarming via elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv i baderom. Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.

Informasjon om strømforbruk

Målt energibruk har vært i gjennomsnitt 2.915 kWh elektrisitet pr. år.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 858,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:
Varmtvann, fibernett, kommunale avgifter, nedbetaling andel fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel (OBF), generell drift og vedlikehold av sameiet.

Herav:
Bredbånd: 411,-
Renter og avdrag: 1.295,-
Felleskostnader: 3.152,-

Felleskostnadene økte til 4.858,- 1. mars. Det er mulig å nedbetale andel fellesgjeld og da vil de månedlige felleskostnadene reduseres med 1.295,-.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 051 937,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 207 748,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet Arendalsgt 6 har avtale med Global Connect AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

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.

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
Sameiet har avtale med Global Connect 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.

Sameiet har et felles vaskerom. Se vedtektene for mer informasjon ved bruk av vaskerommet.

HMS-internkontroll gjort i 2024: Merking av rømningsveier og nye røykvarslere.

Rehabilitering og større vedlikehold
- 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, har montert renner for å forbedre avrenningen fra balkongene. Del 2 av reklamasjonsarbeider skjer på våren 2024.

Mail fra styret 24.02.25
- Det er ingen planlagete prosjekter. Men det er en pågående reklamasjonssak med balkongene. Etter det ble oppført nye balkonger i 2021/2022 har det vært oppdaget skader på balkongene i sameiet, i form av rust og mulig problemer med vannhåndtering. Arbeidet har blitt reklamert hos entreprenør og Styret har opprettet en reklamasjonssak med sameiets forsikring hos Gjensidige. På nåværende tidspunkt (februar 2025) er det gjennomført en første befaring og det er pågående dialog . Gjensidige sier at de dekker reparasjon av følgeskader, men ikke skadeårsak. Styret jobber med å avklare hva som regnes som en følgeskade, og hvordan sameiet kan løse skadeårsaken. Styret utforsker nå muligheten for å rette opp i problemet, og det kan ikke utelukkes at det vil komme en kostnad knyttet til dette.
- Retting av fuktproblemer på balkongene kan føre med seg en kostnad.
- Styret er ikke klar over om det har vært observert skadedyr i sameiet tidligere.

Forretningsfører

OBF

Informasjon om fellesgjeld

Kr 154 565,- pr.

Lånenummer: 12132243695, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.01.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 24.01.2025: 746 089
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2035)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 155 173
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 111 409

Lånenummer: 16365425349, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.01.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 24.01.2025: 2 409 405
Andel av saldo: 154 566
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2042)

Sameiet har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet på lånenummer: 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.

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.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87478039

Tomt

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og det gamle kjøkkenrommet brukes i dag som soverom.

Det foreligger ferdigattest for
- Våningshuset, ikke mulig å lese dato
- Varmeanlegg datert 30.09.1940
- Oppføring av balkong datert 17.12.2004.
- Modernisering av 15 bad, datert 12.06.2018

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

Arendalsgata 4 - Tilbygg, rampe og terrasse - Dronning Louises barnehage
Saksnummer: 202451317

Kristiansands gate 1 - Bruksendring fra kontor til servering i lokale i 1. etasje
Saksnummer: 202452201

Kierschows gate 9 - Forlengelse av midlertidig kontorpaviljong - Geitmyra skolehage
Saksnummer: 202550773

Mogata 16 A - Bruksendring av postkontor til to leiligheter, fasadeendring og oppføring av sykkelbod
Saksnummer: 202300636

Pågående plansak:
Saksnummer: 201719253
Saken gjelder: Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/4/9:
28.04.1939 - Dokumentnr: 302251 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2025 - Dokumentnr: 28992 - 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: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/795
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 mangler litt gulv under en del av garderobeskapet på hovedsoverommet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 081,-
Gebyr utlegg faktura tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -7 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 912,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 833,- 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. 3 625,-.

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 28. februar 2025

Ansvarlig megler

Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Megler

Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Arendalsgata 6

Arendalsgata 6

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 223 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	430 elever, 37 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	320 elever, 22 klasser	14 min 🚶 1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	26 min 🚶 1.9 km

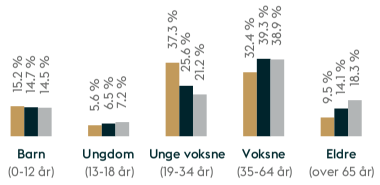
Offentlig transport

Sagene i Kierschows gate	Linje FB1, 20, 37, 54	1 min 🚶 0.1 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	13 min 🚶 0.9 km
Nydalen	Linje 4, 5	24 min 🚶 1.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 🚗 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 3.6 km

Barnehager

Dronning Louises barnehage (0-...	30 barn	1 min 🚶 0.1 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år...	35 barn	4 min 🚶 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	4 min 🚶 0.3 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 🚶
⚽ Bjølsen skole	6 min 🚶
🏂 SATS Sagene	4 min 🚶
🏂 Myrens Sportssenter	10 min 🚶

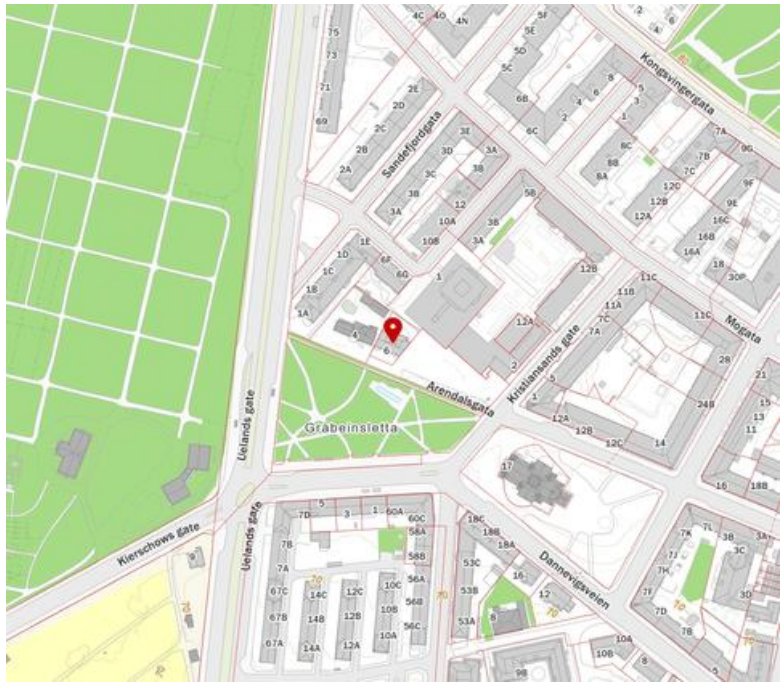
«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Polig og trygt»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arendalsgata 6, 0463 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 4, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 Rapportdato: 05.02.2025 Oppdragsnr.: 22396-1241 Referansenummer: LO7553

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS Vår ref: 29-0005/25

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Norsk takst SENTRALT GODKJENT

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 • løssøre 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.

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4 etasje. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,66 m. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt balkong på 4m2. Kjøkkenløsning fra Kvikk med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 3 lags glass.
Vinduene er produsert i 1984. TG2 pga. alder.
Ytterdører i eik finer med lås sylinder og dør klinke. Døren har lyd og brannklasse.
To fløyet balkong dør ut til balkong med isoler glass og brystning.
Begge dørene er fra 2004.
Sydvendt balkong på 4m2 av betong med smijerns rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malte murvegger, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt høydeforskjell i stue/kjøkken og soverom. Det er ikke målt noe høydeforskjell som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon målinger er ikke relevant.
Malte glatte. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er montert vaskemaskin i rommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 35 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner (murvegger). Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen høye fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning Kvikk med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran montert i sjakt i baderommet. Vannrør ble byttet i 2017.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Avløpsrør ble byttet i 2017.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.
Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv i baderom.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

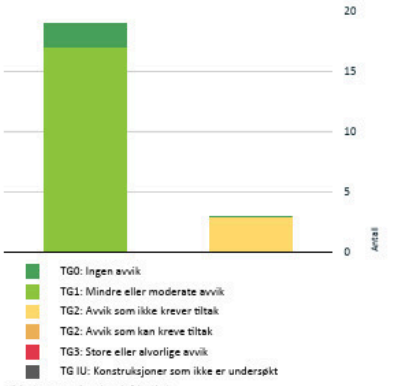
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

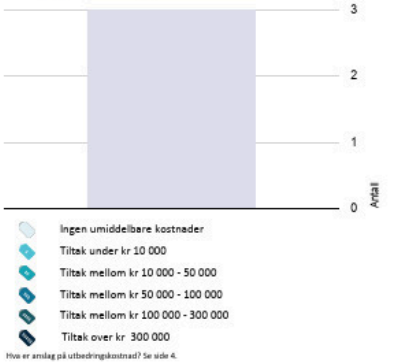
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er i generelt god stand.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3 lags glass.
Vinduene er produsert i 1984. TG2 pga. alder.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

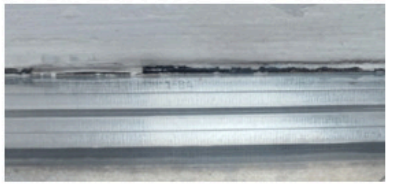
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduene er ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene har brukt godt over halvparten av forventet brukstid. Bør vurderes byttet ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Ytterdører i eik finer med lås sylinder og dør klinke. Døren har lyd og brannklasse.
To fløyet balkong dør ut til balkong med isoler glass og brystning. Begge dørene er fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong på 4m2 av betong med smijerns rekkverk.

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malte murvegger, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

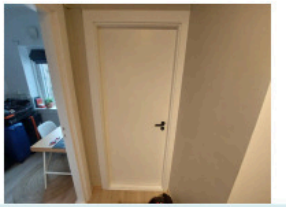
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt høydeforskjell i stue/kjøkken og soverom. Det er ikke målt noe høydeforskjell som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon målinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte. Dørene går fint og har normal brukksslitasje.



VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er montert vaskemaskin i rommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 35 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner (murvegger). Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen høye fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 35 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk manssjett. Membran er synlig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil, dusj hjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via elektrisk vifte i baderommet og til luft under døren.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fukt målinger i vegg. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen høye fukt verdier.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning Kvikk med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

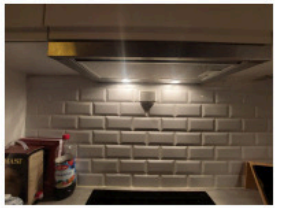
Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger, stoppekran montert i sjakt i baderommet. Vannrør ble byttet i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



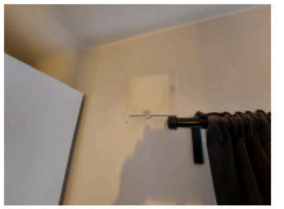
TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten. Avløpsrør ble byttet i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.



TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv i baderom.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 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.

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Det foreligger ikke eltilsynrapport siste 5 år, men det ble foretatt arbeid på det elektriske i forbindelse med oppussing i gangen i 2022/2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer samsvarserklæring på det siste som ble gjort i 2022/2023 i gangen.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 0 **Brannstekniske forhold**

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

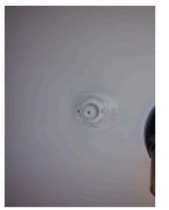
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker som er yngre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





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

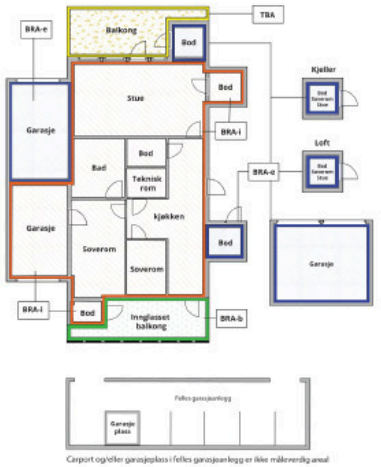
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4 etasje	48			48	4		48
Loft		3		3		4	7
Kjeller		4		4			4
SUM	**48**	**7**			**4**	**4**	**59**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 4m2 og bod på loft på 3m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Bod på loft har et gulvareal på ca. 7m2, men det er kun 3m2 som er målbart areal. Målbart areal er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny areal standard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bod arealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Gangen ble pusset opp i 2022/2023 - gammelt innebygd skap fjernet, helsparklet og malt vegg(er), samt lagt nytt gulv (samme som i resten av leiligheten).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	7

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller på 4m2 og bod på loft på 3m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	4		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Arendalsgata 6

Hjemmelshaver
Schøyen Linda Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sagene byr på en flott kombinasjon av grøntområder og flere behagelige kafèer og lokale butikker. Det er kort vei til blant annet Akerselva miljøpark, Myraløkka, Sageneparken, Bjølsenparken og Voldsløkka.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Uelands gate til Kierschows gate i Bydel Sagene. Fortsett på Kierschows gate. Kjør til Arendalsgata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til næring og bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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.

•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 byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Arendalsgata 6, 0463 OSLO
Gnr 221 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Schøyen, Linda Marie	9578-5999-4-1585975	2025-02-04 13:11:45

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
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
29-0005/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arendalsgata 6, 0463 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Linda Marie Schøyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2021

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: Sameiets forsikring
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2016/2017 gjort full utskiftning av gamle soilrør/vannrør og pusset opp bad i regi av sameiet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i regi av sameiet.

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

Eventuell kommentar: Sameiet kan fremskaffe dokumentasjon på baderom.

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: Det ble oppført nye balkonger (balkongdekke) av Kirkestuen, med OPAK som rådgiver, i 2021/2022.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av gangen i 2022/2023, ble det lagt om noen ledninger i gangen. Dette er gjort av faglært, TSP Tor Søhus Porsanger (org.nr 914629969).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i regi av sameiet (2017). Nytt kjøkken (2019). Begge deler før min eiertid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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?

Ja

Beskriv: Etter det ble oppført nye balkonger i 2021/2022 har det vært oppdaget noen skader på balkongene i sameiet, i form av rust og mulig problemer med vannhåndtering. Arbeidet har blitt reklamert hos entreprenør og Styret har opprettet en reklamasjonssak med sameiets forsikring hos Gjensidige. Gjensidige sier at de dekker reparasjon av følgeskader, men ikke skadeårsak. Styret jobber med å avklare hva som regnes som en følgeskade, og hvordan sameiet kan løse skadeårsaken. Styret jobber med saken, og det kan ikke utelukkes at det vil komme en kostnad knyttet til dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann januar/februar 2025.

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: Se tidligere punkt vedrørende balkongene.

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: 29-0005/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Schøyen, Linda Marie	**2025-02-04**

Identifikasjon

bankID Schøyen, Linda Marie

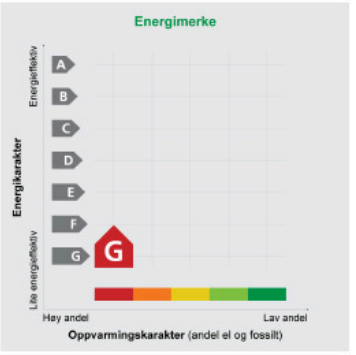
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Arendalsgata 6
Postnr	0463
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	221
Bnr.	4
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	80542925
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2019-1016016
Dato	05.06.2019



Innmeldt av	Bjørn Arild Saastad

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 2 915 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 915 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arendalsgata 6
Postnr/Sted: 0463 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 05.06.2019 09:37:17
Energimerkenummer: A2019-1016016
Ansvarlig for energiattesten: Bjørn Arild Saastad
Energimerking er utført av: Bjørn Arild Saastad

Gnr: 221
Bnr: 4
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr: 80542925

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Sameiet Arendalsgt 6

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 30.05.2024, kl 18:00

Sted: Digitalt via Zoom

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 styreledelse@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 2024 i Sameiet Arendalsgt 6 torsdag 30.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navneforteqnelse 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:

   Link: https://us06web.zoom.us/j/89304954217

   Oppgi passord: 814248

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

   Ring tlf. 23 96 05 88

   Tast så følgende:
   Meeting ID: 893 0495 4217#

   Passcode: 814248#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Arendalsgt 6

Torsdag 30.05.2024, kl 18:00

Digitalt via Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2024

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 48.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkongsaken

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om beising av gjerdet i bakgården, tidspunkt og fremdriftsplan

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Knut Arne Eriksen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Linda Marie Schøyen og Jessica Thu sang Nguyen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Tuva Spiten

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, 23.05.2024

Styret i Sameiet Arendalsgt 6

Styreleder, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Jessica Thu sang Nguyen
Styremedlem, Linda Marie Schøyen
Varamedlem, Tuva Spiten

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 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, Knut Arne (Styreleder) Eriksen
Styremedlem, Jessica Thu sang Nguyen
Styremedlem, Linda Marie Schøyen
Varamedlem, Tuva Spiten

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styreledelse@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

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Arendalsgt 6 har ikke egen vaktmester/portner.

Beboere ivaretar oppgavene knyttet til [rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold]. I form av en plan og skjema (oppslagstavlen) og påminnelse på postkassene.

Sameiet Arendalsgt 6 har avtale med renholdstjeneste med Green Clean AS.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Arendalsgt 6 har avtale med [Global Connect AS] for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri, loft bestilles hos styret. Systemnøkkel.

Beboers egen inngangsdør er beboer selv ansvarlig for.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet 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:

Merking av rømningsveier og nye røykvarslere.

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 2023

Det ble i 2023 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:

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, har montert renner for å forbedre avrenningen fra balkongene. Del 2 av reklamasjonsarbeider skjer på våren 2024.

Styrets arbeid i 2023

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, mm.

Prosjekter/oppgaver 2023:

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

*August 2023: Nytt gjerde satt opp

*Hele 2023: Kontakt/befaringer og arbeid fra OPAK/Kirkestuen (balkongrenovering i 2021/2022), reklamasjonsarbeider.

*En vårdugnad og en høstdugnad

*Fakturagodkjenninger

*2-3 styremøter

*Budsjett

*Bestille nøkler til beboere

*Oppdateringer til beboere på Facebook og mail, generell oppfølging av mail

*Nabovarsler og oppfølging med arbeide i barnehagen ("naboen")

*Årlig brannkontroll

*Satt opp exit-skilt til utganger, ref. brannrapport

*Følge opp vaktmesteroppgaver, printe ut og oppdatere lister

21.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Arendalsgt 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP
2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	931 012	1 257 930	948 658	950 929
Sum		**931 012**	**1 257 930**	**948 658**	**950 929**
Sum		**931 012**	**1 257 930**	**948 658**	**950 929**
Forretningsførsel og revisjon	2	68 600	65 814	71 400	72 000
Lønn og honorar	3	54 768	34 230	54 768	54 768
Vedlikehold	4	181 693	2 008 677	97 500	68 000
Eksterne tjenester	5	86 917	163 754	70 000	86 600
Kabel-tv og bredbånd		67 032	67 032	72 000	67 032
Forsikring		63 505	57 784	49 000	54 300
Kommunale avgifter		147 475	125 290	143 500	169 000
Brensel og strøm		98 844	105 687	130 000	90 000
Andre driftsutgifter	6	15 059	21 494	16 000	16 000
Sum		**783 893**	**2 649 760**	**704 168**	**677 700**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**147 119**	**-1 391 830**	**244 490**	**273 229**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**147 119**	**-1 391 830**	**244 490**	**273 229**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	9 753	5 628	0	0
Rentekostnad	8	212 903	155 889	178 995	220 496
Andre finansposter	9	-4 844	-4 591	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-198 307**	**-145 669**	**-178 995**	**-220 496**
Årsresultat	10	**-51 188**	**-1 537 500**	**65 495**	**52 733**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-112 421	-1 879 277	-122 533	-113 171
Opptak lån		0	2 610 000	0	0
Endring i disponible midler	10	**-163 609**	**-806 776**	**-57 038**	**-60 438**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 318	0
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	11	59 838	54 665
Andre fordringer		32 773	118 079
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		225 126	416 892
Sum omløpsmidler		**322 055**	**589 701**
SUM EIENDELER		**322 055**	**589 701**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 981 713	-1 444 214
Årets resultat	10	-51 188	-1 537 500
Sum egenkapital	**12**	**-3 032 901**	**-2 981 713**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	3 267 493	3 379 914
Sum langsiktig gjeld		**3 267 493**	**3 379 914**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	75 142
Leverandørgjeld		57 026	69 692
Påløpne renter		19 148	16 341
Annen kortsiktig gjeld		11 289	30 326
Sum kortsiktig gjeld		**87 463**	**191 500**
Sum gjeld		**3 354 956**	**3 571 414**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**322 055**	**589 701**

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Arendalsgt 6

Sted:_____, dato:_____

Knut Arne (Styreleder) Eriksen	Linda Marie Schøyen	Jessica Thu sang Nguyen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 563 Sameiet Arendalsgt 6

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	490 260	510 980	490 259	539 284
3607 Renter og avdrag	211 296	166 044	211 281	211 281
3613 Salg av nøkler	742	317	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	50 922	43 010	45 781	53 758
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	42 853	44 253	44 466	42 564
3625 Inntekt bredbånd	69 048	69 048	69 042	69 042
3630 Dugnadsbidrag	0	1 000	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	65 891	383 278	0	0
3690 Andre inntekter	0	0	0	10 000
3693 Reklameinntekter	0	40 000	87 829	25 000
Sum	**931 012**	**1 257 930**	**948 658**	**950 929**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	53 796	49 687	54 000	56 000
Annen regnskapsførsel	14 804	16 127	17 400	16 000
Sum	**68 600**	**65 814**	**71 400**	**72 000**

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

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	48 000	30 000	48 000	48 000
Arbeidsgiveravgift	6 768	4 230	6 768	6 768
Sum	**54 768**	**34 230**	**54 768**	**54 768**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 462	1 994 942	50 000	30 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	12 500	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	134 744	918	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	21 988	12 817	37 500	38 000
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	0
Sum	**181 693**	**2 008 677**	**97 500**	**68 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	64 656	62 342	70 000	73 400
6740 Honorar konsulenttjenester	9 337	84 701	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 924	16 711	0	13 200
Sum	**86 917**	**163 754**	**70 000**	**86 600**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	992	1 280	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	316	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	349	7 512	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 029	2 413	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 114	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	6 585	8 083	16 000	16 000
Sum	**15 059**	**21 494**	**16 000**	**16 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	9 753	5 203	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	426	0	0
Sum	**9 753**	**5 628**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Lånenr 1213.22.43695	52 482	42 470	45 781	53 758

Noter 563 Sameiet Arendalsgt 6

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024

Note 8 - Rentekostnader

8145 Lånenr 1213.48.20134	0	19 908	0	0
8146 Lånenr 1636.54.25349	160 421	93 511	133 214	166 738
Sum	**212 903**	**155 889**	**178 995**	**220 496**

Noter 563 Sameiet Arendalsgt 6 Orgnr: 986024611

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	-4 844	-4 591	0	0
Sum	**4 844**	**4 591**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**398 201**	**1 204 977**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-51 188	-1 537 500
Opptak av langsiktig lån	0	2 610 000
Avdrag langsiktig lån	-112 421	-1 879 277
B. Årets endring i disponible midler	**-163 609**	**-806 776**
C. Disponible midler 31.12	**234 592**	**398 201**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	54 252	49 079
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 586	5 586
Sum	**59 838**	**54 665**

Note 12 - 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.

Noter 563 Sameiet Arendalsgt 6

Note 13 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.	
Lånenummer:	**16365425349**	**12132243695**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2015
Rentesats:	6.90 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	01.03.2042	01.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	2 610 000	2 635 717
Lånesaldo 01.01:	2 548 121	831 793
Avdrag i perioden:	69 946	42 475
Lånesaldo 31.12:	**2 478 175**	**789 318**
Saldo 5 år frem i tid:	2 079 579	538 905

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132243695	1	152 531	152 531
	2	136 353	272 706
	1	120 176	120 176
	2	117 865	235 730
	1	8 176	8 176
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365425349	1	252 493	252 493
	1	205 735	205 735
	4	183 915	735 660
	4	162 094	648 376
	4	158 977	635 908

Noter 563 Sameiet Arendalsgt 6 Orgnr: 986024611

Resultat og balanse med noter for Sameiet Arendalsgt 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Arendalsgt 6

Styreleder	Knut Arne (Styreleder) Eriksen (sign.)	23.05.2024
Styremedlem	Linda Marie Schøyen (sign.)	20.05.2024
Styremedlem	Jessica Thu sang Nguyen (sign.)	20.05.2024

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Arendalsgt 6 torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Arendalsgt 6

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møtelederes 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:
Knut Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tuva 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. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 48 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om balkongsaken

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om beising av gjerdet i bakgården, tidspunkt og fremdriftsplan

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Knut Arne Eriksen

Vedtak:
Tuva Spiten ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Linda Marie Schøyen og Jessica Thu sang Nguyen

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Tuva Spiten

Vedtak:
Linda M. Schøyen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tuva Spiten
Styremedlem, Kristoffer Krossholm og Tor Pedersen
Varamedlem, Linda Marie Schøyen

Protokoll for Sameiet Arendalsgt 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Arne (Styreleder) Eriksen (sign.)	13.06.2024
Protokollvitne	Tuva Spiten (sign.)	12.06.2024

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 for 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 for 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.

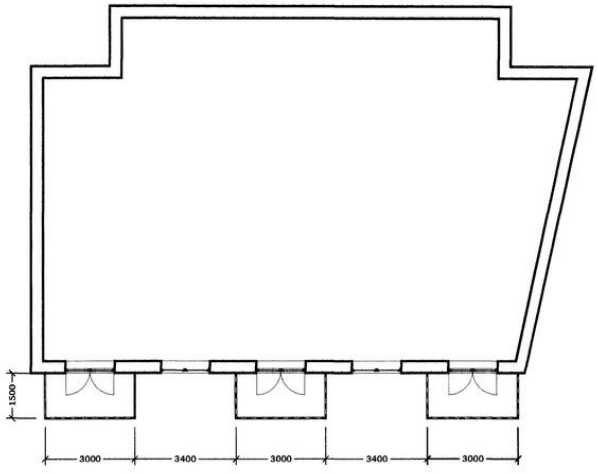
§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Reglement for Arendalsgata 6

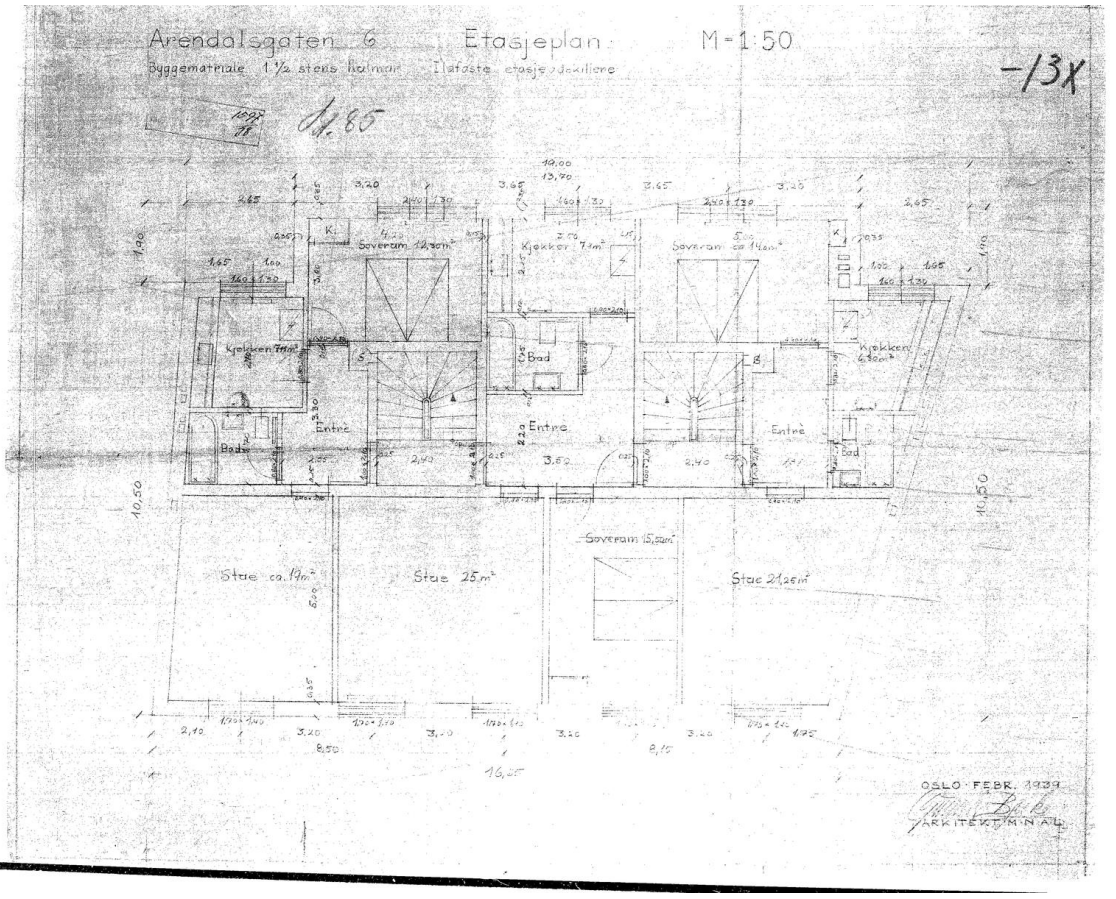
1. Leieren/sameieren plikter å følge bestemmelsene i reglementet, og er også ansvarlig for at andre i husstanden følger disse reglene. Leilighetene må ikke brukes slik at andre blir plaget. Reglementet skal sikre at det er ro, orden og hygge i huset.
2. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, 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).



1

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


Arendalsgaten 6
Etasjeplan
M=1:50
Byggematriale 1½ stens hulmur
Ilatsete etasjeskillere
-13X
Soverom 12,30m²
Kjøkken 7,1m²
Soverom ca 14,6m²
Kjøkken 7,1m²
Kjøkken 6,80m²
Bad
Bad
Entre
Entre
Entrè
Bad
Soverom 15,5m²
Stue ca. 19m²
Stue 25m²
Stue 21,25m²
OSLO · FEBR. 1939
ARKITEKT M.N.A.L.

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

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

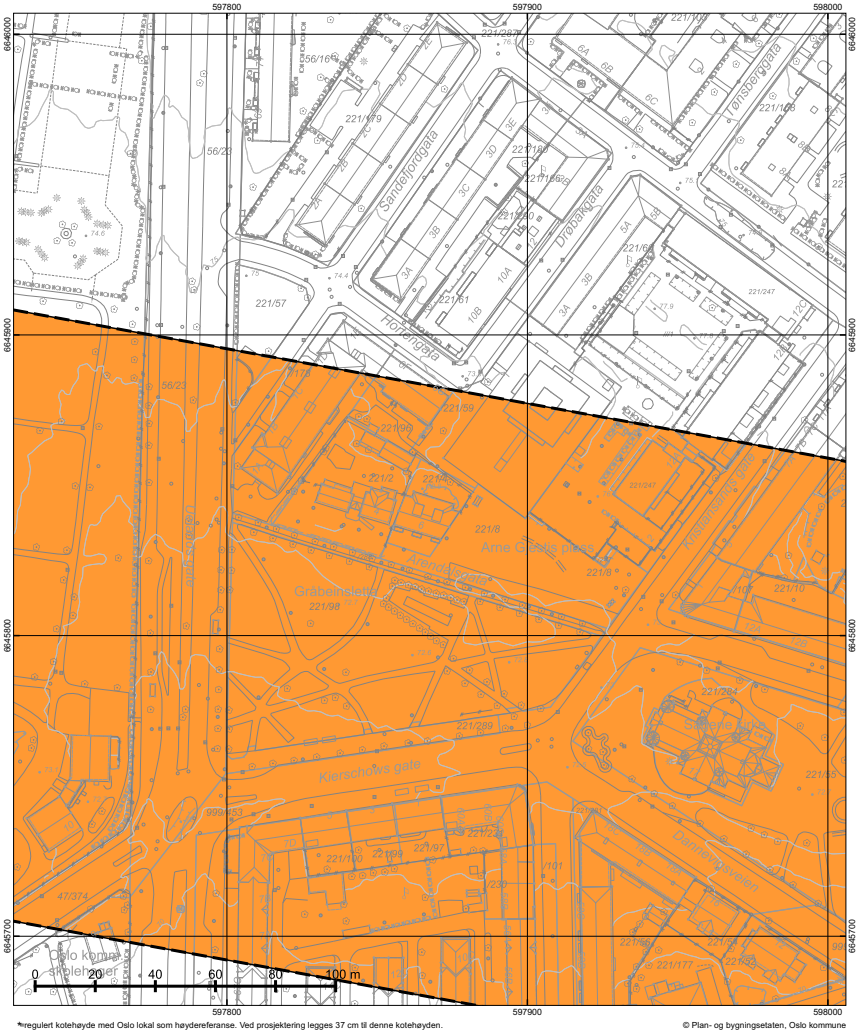
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

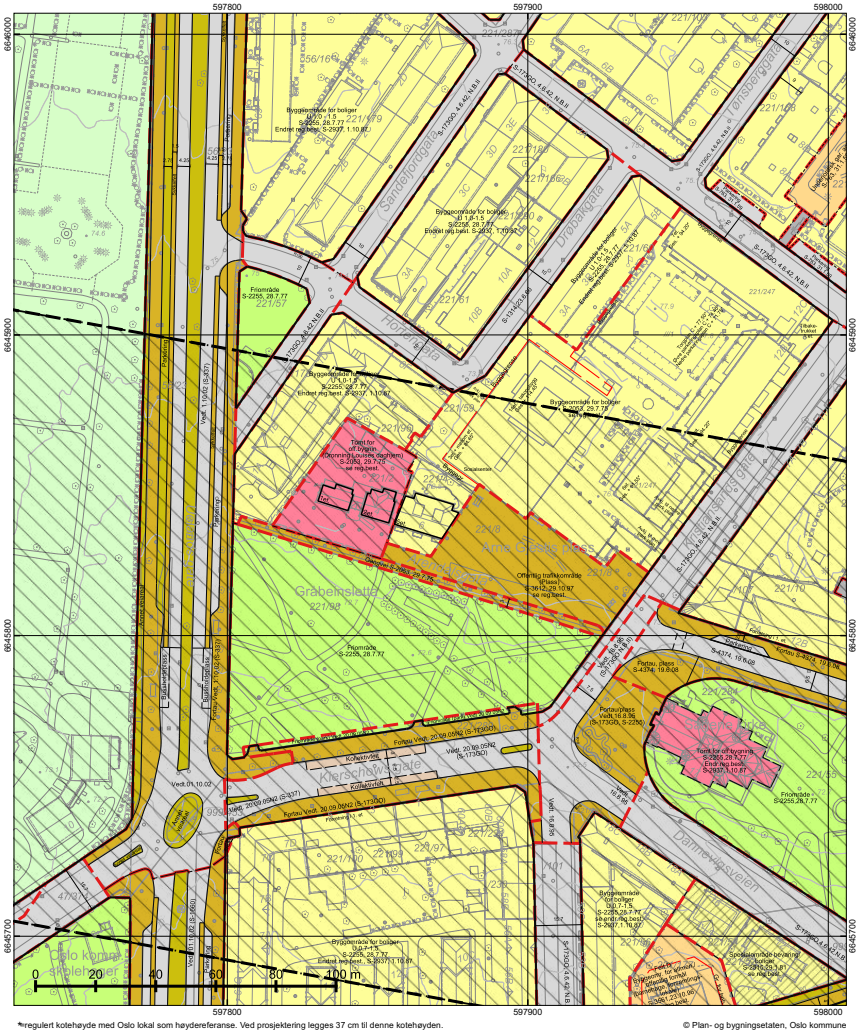
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137680/ 86504291
Deres ref.: 55528/ MANI@MSNOP
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137680/ 86504291
Deres ref.: 55528/ MANI@MSNOP
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

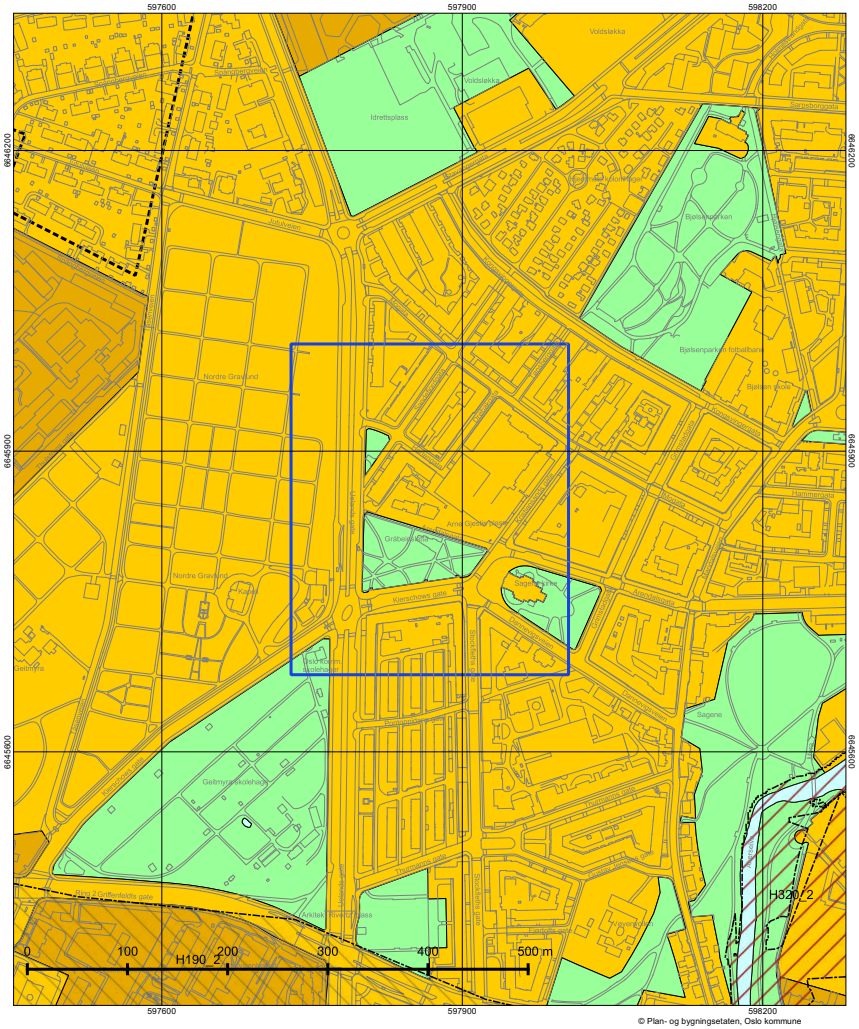
Dato: 23.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137680/ 86504291
Deres ref.: 55528/ MANI@MSNOP
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.



Oslo

Dato: 23.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137680/86504291
Deres ref.: 55528/ MANI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marita Husum Nilsen
ARENDALSGATA 6

Dato: 23.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504291
8263184

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20250123 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 for Geodata
Matrikkelenheten

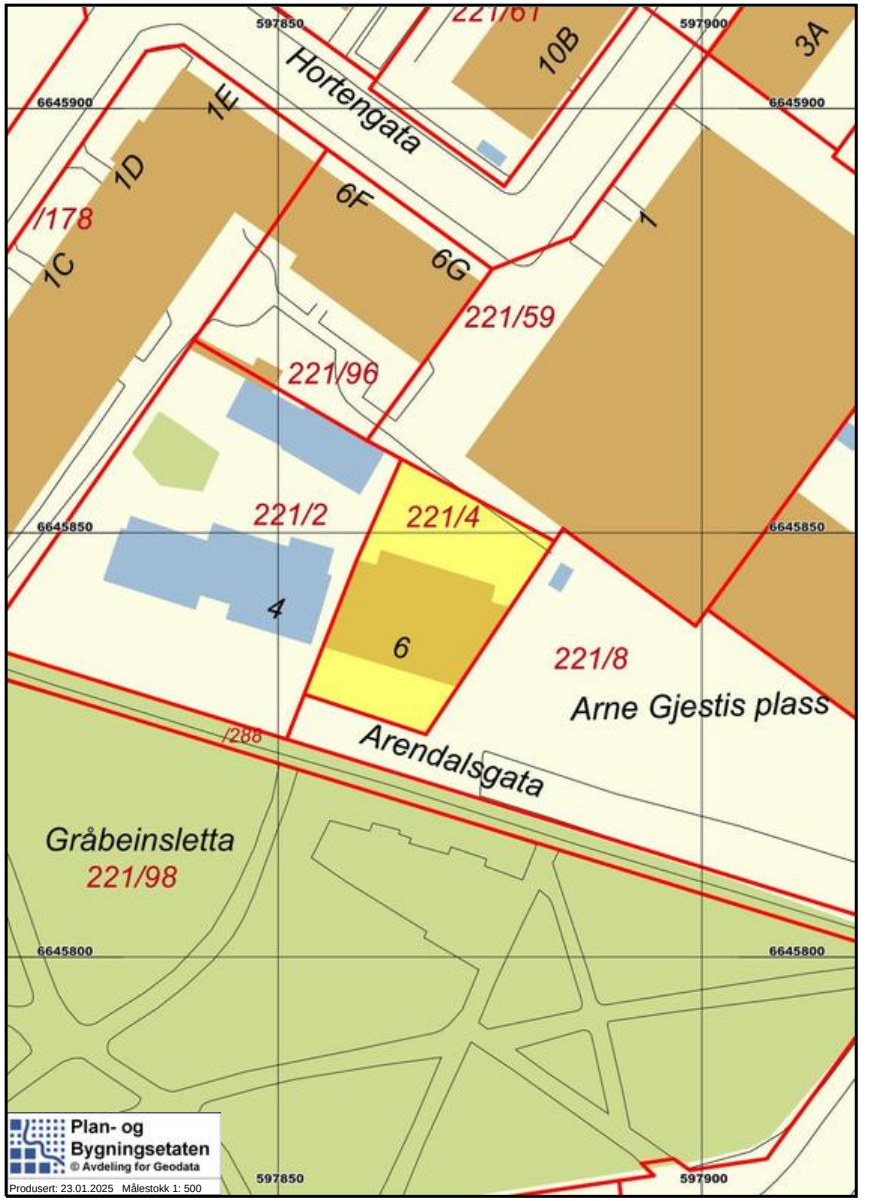
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov 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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0005/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arendalsgata 6 0463 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 4, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no