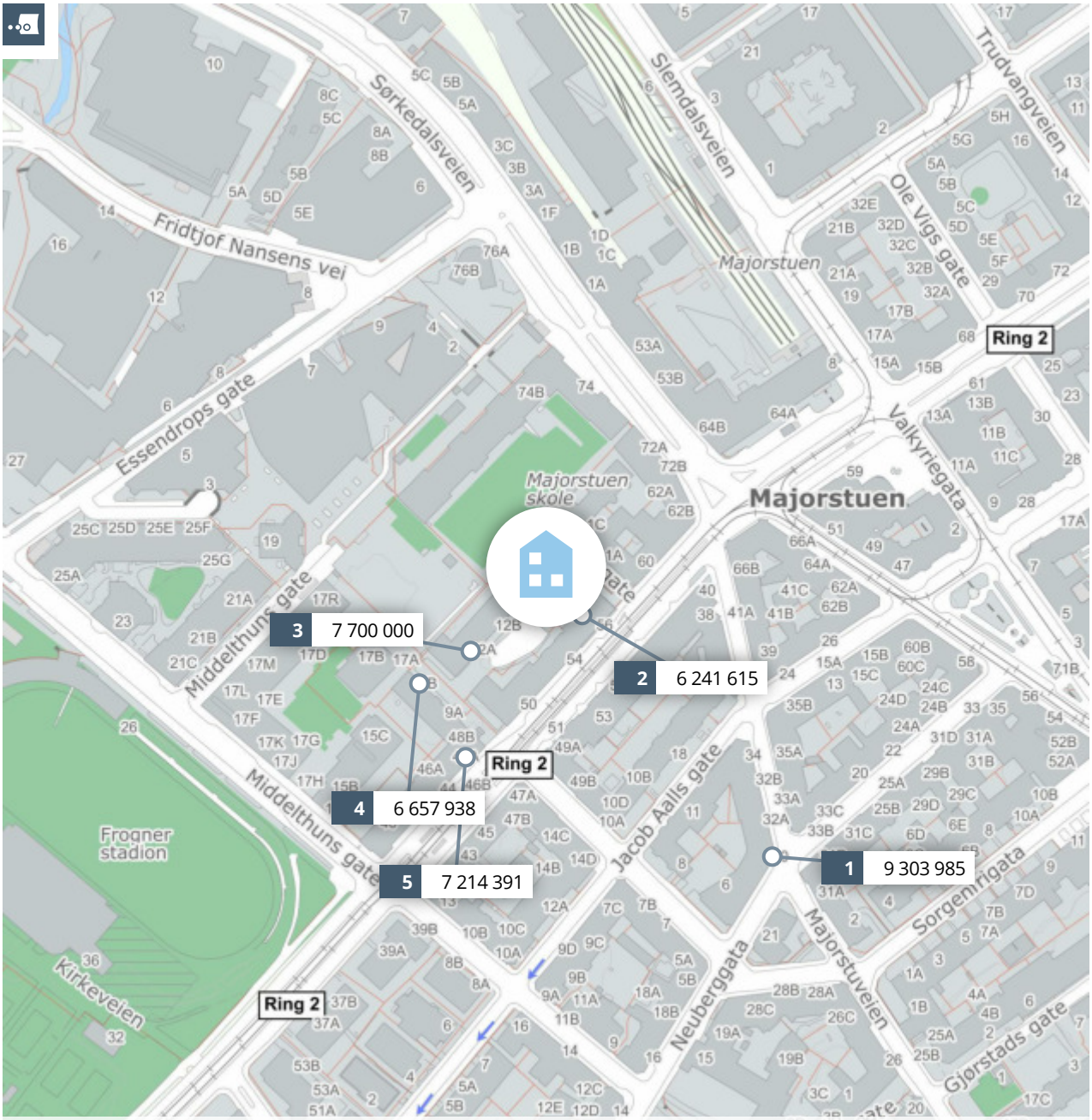
ARBOS GATE 2B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Megler-opplysninger
2025 Årsmøte med vedtekter m.m.
nedbetalingsplan
Byggetegning Arbos gate
Ferdigattest Arbos gate
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-2453
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ARBOS GATE 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 02.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arbos gate 2 B, 0368 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 215 BNR 2 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 8

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	89 888
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	6 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	-

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Majorstuveien 30 86 m² 1989 6. etg 2 sov	02.09.2024	9 490 000	**9 250 000**	53 985	9 303 985	**108 186**
2 Arbos gate 2 A 71 m² 1982 3. etg 2 sov	08.06.2024	6 100 000	**6 200 000**	41 615	6 241 615	**87 910**
3 Maries gate 12 A 74 m² 1939 2. etg 2 sov	20.01.2025	7 700 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**104 054**
4 Maries gate 9 B 65 m² 1951 5. etg 2 sov	19.02.2025	6 750 000	**6 600 000**	57 938	6 657 938	**102 430**
5 Kirkeveien 48 A 75 m² 1939 4. etg 3 sov	11.10.2024	7 100 000	**7 025 000**	189 391	7 214 391	**96 192**

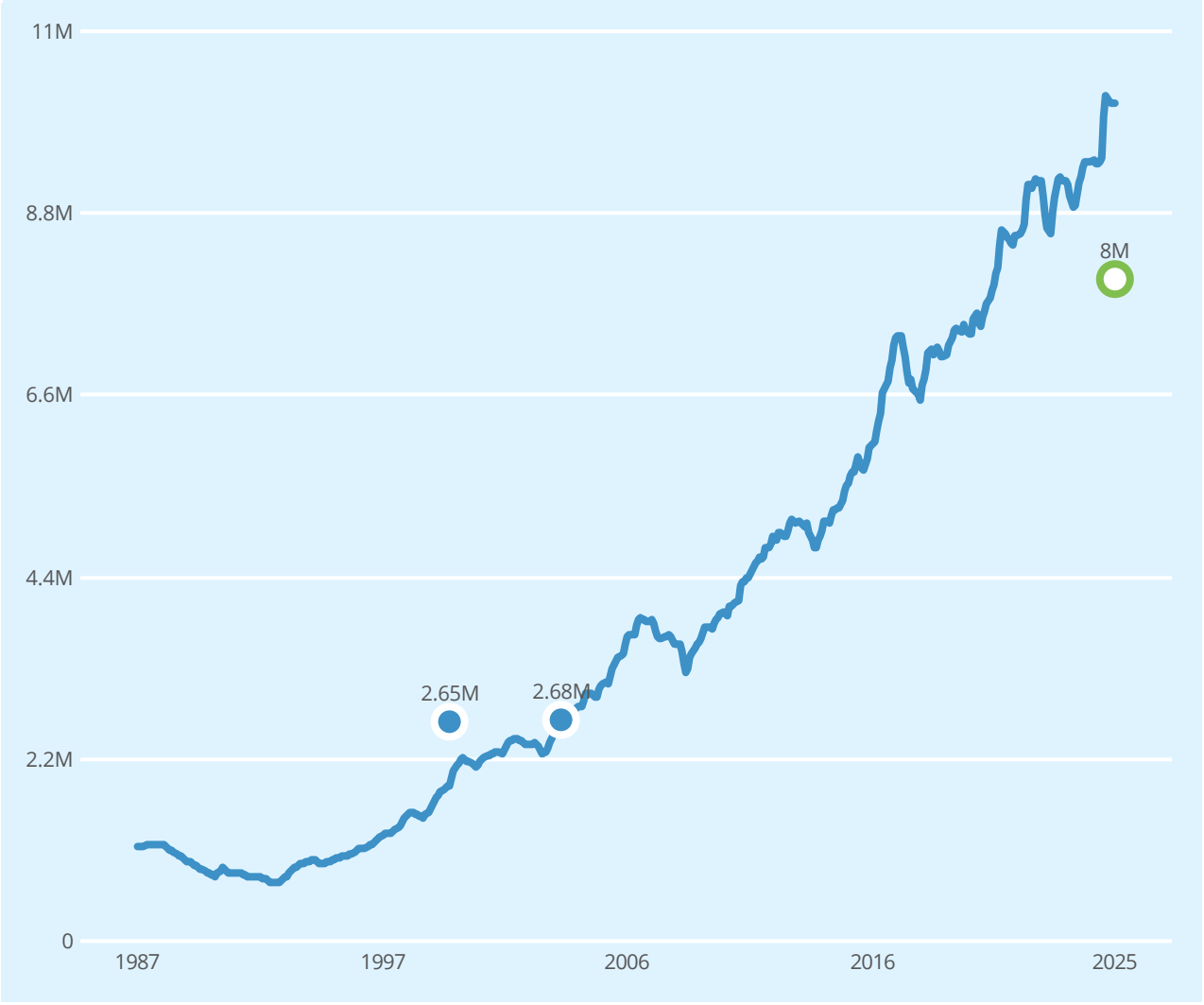
3-roms selveierleilighet sentralt beliggende på Majorstuen. Boligen ligger i et veletablert område bestående av både bolig- og næring. Fra boligen er det kort avstand til alt av service- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til skole og barnehage.
Bod på loft, ca. 6 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2 Blokk

3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.02.2004		18.02.2004	-	2 675 000	-	2 675 000	4
04.11.1999		04.11.1999	-	2 650 000	-	2 650 000	
20.09.1988		20.09.1988	-	1 200 000	-	1 200 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Må regnes som et oppussingsobjekt og garasjeplassen er ikke med (arvet bort).

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

11.5M
11.2M
10 793 000 Prisantydning i snitt
10.6M
10.3M
10.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

9.1M
8.8M
8 765 000 Salgspris i snitt
8 550 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

138 907 MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
124 978 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
89 888 Arbos gate 2 B Totalpris 8 000 000

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250323

Selger 1 navn
Margrete Heir

Gateadresse
Arbos gate 2b

Poststed	Postnr
Oslo	0368

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Berit Heir Bunkan

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Margrete Heir

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250323

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiets kjeller (garasje, tilfluktsrom mm) har hatt problem med lekkasje. Problemet er håndtert ved at det er lagt ny membran i bakgård 2022, og membran på gatenivå i 2023/24

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll Eltilsyn (Elvia) 23.10.2023. Det ble ikke funnet avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250323

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250323

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250323

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrete Heir	705ea6725965dfae7f34f0 6382eeafc5f740d6b1	20.05.2025 17:57:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250323

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Arbos gate 2 B
0368 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 28/05/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Berit Bunkan
Seksjonsnummer:	49
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1982
Tomt:	1536 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	13.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

OM TOMTEN:
Enkel opparbeidet bakgård/portrom. Asfaltert internvei.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv.
Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.
Yttervegger i betongkonstruksjoner samt utvendig forblendet med teglstein.
Yttertak i tre- og betongkonstruksjoner med valmet form antatt tekket med stein/plater (Ikke besiktiget).

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Majorstua i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert område bestående av både bolig- og næring. Fra boligen er det kort avstand til det meste av service- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til skole og barnehage.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men er dog preget av bruksslitasje og alder. Boligen har et generelt moderniseringsbehov.
Boligen disponerer egen nordvestvendt balkong på ca. 3,3 kvm.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,43m.
SK eiendom er forretningsfører.
Borettslagets eiendom er forsikret hos Protector Forsikring, polise nr. 3108361.
God planløsning.
Mulighet for 3 soverom.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via elektrisk fyring med panelovner.
Varmekabler i gulv på bad.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparater i boligen.
Røykvarsler montert i tak i entré og stue.

Parkering:
I gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 20.05.2025.
Megleropplysninger datert 20.05.2025.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad og entré. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg ifm. dbo.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen fremstår som original ift. byggesakstegning datert 17.01.1982.

FELLESKOSTNADER:
Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 4.007,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kabel-tv og internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: kr. 58.751,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 13.773,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 19.05.2025

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6. etg.	89			3	89	
Loft.						
SUM BYGNING	89			3	89	
SUM BRA	89					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, to soverom og entré.

BRA-e:

Bod på loft med gulvareal målt til ca. 6 kvm. Boden er ikke målbar grunnet skråtak. Hermetikkbod i kjeller på ca. 0,5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 3,3 kvm (avrundet ned til 3 kvm.).

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Margrete Heir.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

28/05/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tak.
Flislagte vegger.

Gulvstående badekar. Garnityr på stang og blandebatteri med kran og to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med servantskap og ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap med overliggende armatur.
Vegghengte oppbevaringsskap.
Gulvstående klosett.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Det ble registrert misfarging og bruksslitasje i hard fug mellom fliser i dusjsonen. Ikke uvanlig mht. alder.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

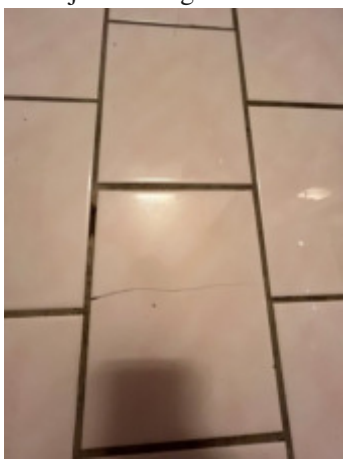
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det er ca. 1, 5 cm fall fra flis ved terskel og til overside av slukrist. Grunnet plassering av badekar var det ikke mulig å måle fall til sluk i dusjsonen.

Det ble registrert flere større sammenhengende sprekker i gulv og fliser. Konstruksjonen vurderes av den grunn å være funksjonsmessig nedsatt.





©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og membran.

Merknader: Det antas bruk av tidligere gulvbelegg som membran.
Da det ikke er fremvist noen form for dokumentasjon for membran kan ikke takstmann verifisere type og utførelse med sikkerhet.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

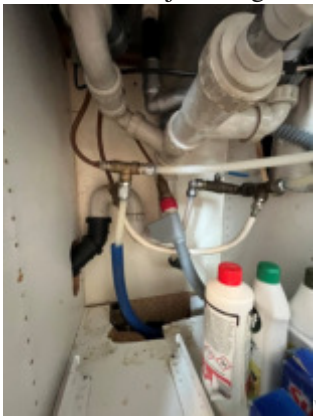
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

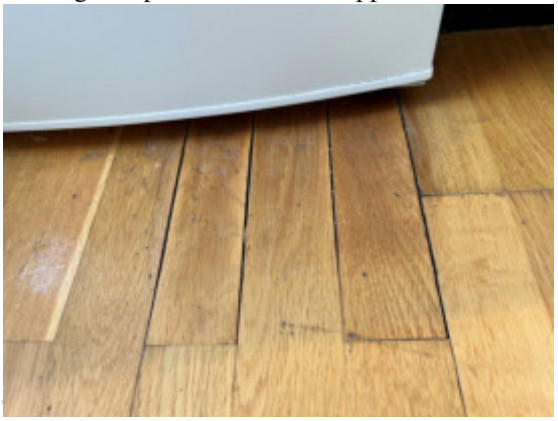
Eldre modulkjøkken. Antatt fra byggeår.
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Hvite profilerte folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med utluft.

Merknader: Kjøkkenet er preget av alder og bruksslitasje.
Benkeplate er fuktpåvirket i skjøter.
Gulv ved kjøleskap er fuktskadet.

Det bør monteres komfyrvakt til kokesone, kra etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.







BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

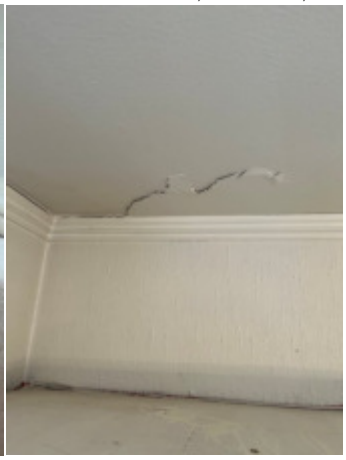
3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er dog preget av alder og stedvis bruksslitasje.

Merknader: Det ble registrert hulrom under fliser i entré samt slagskade.

Det ble registrert sprekker i murtak i begge soverommene. Forholdet bør undersøkes nærmere mht. årsak.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu i stort soverom fra nyere dato.
Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass og med enkelt koblet glass som støyvindu. Alder fra 1982.
Nyere ytterdør i tre og med kikkehull. Brann- og lydklassifisering EI-30/35dB.

Merknader: Omramming av vindu i stort soverom er defekt og må utbedres.
Eldre vinduer er preget av manglende vedlikehold og bruksslitasje.




5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen disponerer egen nordvestvendt balkong på ca. 3,3 kvm. med gode sol- og utsynsforhold.
Gulv av støpt betongdekke med fliser som toppgulv.
Rekkverk med bølgeblikkplater og stendere og håndløper av rustfritt stål.
Det er montert utelys.

Merknader: Manuell markise har behov for vedlikehold.
Det ble registrert sprekker og manglende fug mellom fliser. Gulv vil ha behov for vedlikehold og påkostninger.

Veggplater på fasade har behov for vedlikehold.

Høyde på rekkverk ble målt til 92 cm. Kravet er 120 cm der fallhøyden er over 10 m.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.




6. VVS

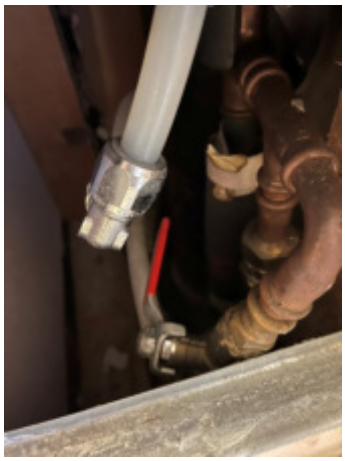
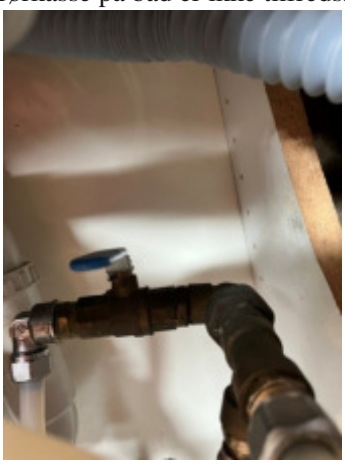
TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør i boligen hovedsakelig fra byggeår. Noen sporadisk fornyelser med rør-i-rør.

Stoppekran er lokalisert i rørkasse med adkomst via luke på bad og i benkeskap under oppvaskkum.

Merknader: Fordelerstokk i rørkasse på bad er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmvannsbereder på ca. 100L plassert i benkeskap i kjøkken.
Ukjent alder.

Merknader: Varmtvannsbereder bør stå i rom med sluk, om ikke dette er mulig bør den lekkasjesikres med waterguard.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1982

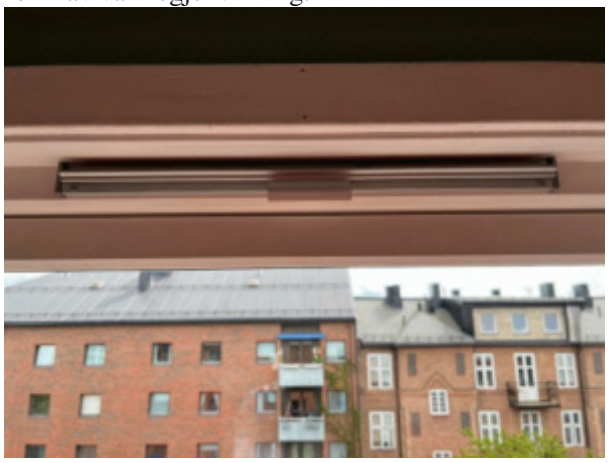
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft via spalter i overkant av vinduer og veggventiler.
Avtrekk via ventiler i tak på bad og ventilator med utluft på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Til opplysning:
Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap, ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning.





7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 23.10.2023

Resultatet var tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsikring på 3 x 40 ampere.
Det er installert overspenningsvern.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen ble målt til 236V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er fremvist sluttrapport ett el-tilsyn datert 23.10.2023. Det ble ikke funnet avvik.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon for nyere installasjoner.

Større deler av anlegget antas å være fra byggeår og har således passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Boligen anlegg er fordelt på 6 kurser. Anlegget er således ikke dimensjonert mht. nåtidens forbruk og vil ha behov for utvidelser og påkostninger dersom bruken endres tilstrekkelig.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.









©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Boligen selges som del av dødsbo. Det er således ikke levert egenerklæring da arvinger ikke har inngående kjennskap til boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet misfarging og bruksslitasje på fug i dusjsonen samt generelt på bakgrunn av alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder. Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet fuktpåvirket benkeplate, fuktskadet parkett og generelt på bakgrunn av alder. Vedlikehold og påkostninger må forventes.
3.1	Andre rom
	TG2 settes grunnet hulrom og slagskade på flis/fliser i entré samt generelt med bakgrunn i alder. Vedlikehold og påkostninger må forventes.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes grunnet alder, manglende vedlikehold og bruksslitasje. Vinduer fra 1982 har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Vedlikehold og påkostninger må forventes.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet bruksslitasje og behov for vedlikehold på gulv, markise og veggplater. I tillegg er ikke høyde på rekkverk iht. gjeldende regelverk.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder og manglende lekkasjesikring.
6.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet plassering av varmtvannsbereder og manglende lekkasjesikring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 settes grunnet flere større sammenhengende sprekker i gulv og fliser. Konstruksjonen vurderes av den grunn å være funksjonsmessig nedsatt. Tiltak: Grunnet alder og generell tilstand bør badet renoveres. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MEGLER-OPPLYSNINGER

Navn: Tove Lise Teilman
Firma: NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
Avd: PrivatMegleren PARK

Oslo, 20.05.2025

Salg av seksjon 49 i Sameiet Arbosgate 2 – Berit Bunkan's bo, (120/3005345/6-25-0323)

Vi viser til bestilling av i dag og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter og husordensregler
- Tilstandsrapport for eiendommen utarbeidet i 2015

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er fra 1.7.2025 kr. 3.109 pr. mnd. I tillegg betales p.t. kr. 490 pr mnd. for kabel TV og bredbånd og p.t. 408 som nedbetaling av lån.
- Sameiet har et lån med restgjeld på ca kr. 2.801.000. Rente p.t. 7,20 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret i Protector Forsikring, polise nr. 3108361.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkludert mva (konto 5005.06.60009).
- Styreleder er Fabian Fellkjær tlf 90 59 66 11, e-post fabian@fellkjaer.no
- Andel formue pr. 31.12.24 kr. 13.773.
- Andel gjeld pr. 31.12.24: kr. 58.751.

- Selger er også eier av aksje nr. 2 med tilhørende andelsobligasjoner pålydende kr. 95.000 i Garasjehuset Arbosgate 2 AS. Selger leier plass nr. 2. Leien er fra 01.07.2025 kr. 1.878 pr. kvartal.
- Seksjonseiere i Arbosgt 2 har forkjøpsrett. Se selskapets vedtekter.
- Aksjonærene vil i tillegg bli fakturert for sin andel av selskapets eiendomsskatt til Oslo kommune (ca 830 pr. plass for 2025).
- Vedlegger regnskap, vedtekter og protokoll fra siste generalforsamling i Garasjehuset Arbosgate 2 AS.
- Vårt transportgebyr for aksjen og andelsobligasjonen er kr. 1.875 inkl. mva. Det samme for eventuelle notering av urådighet og eventuell pant.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

2025 ÅRSMØTE MED VEDTEKTER M.M.

Til seksjonseierne i
Sameiet Arbosgate 2

Oslo, 23. februar 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ARBOSGATE 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte, tirsdag den 4. mars 2025 kl. 17.00. Møtet avholdes på Majorstuen skole, kantina, inngang C.

Til behandling foreligger:

1) **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder, sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   c) Godkjenning av innkalling og dagsorden
2) **Styrets årsrapport for 2024**
3) **Godkjennelse av regnskapet for 2024**
4) **Budsjett for 2025**
5) **Valg**
   a) Styreleder
   b) 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer
   c) Valgkomité

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Arbosgate 2
Frank Kjærnes
forretningsfører

ÅRSRAPPORT 2024 FOR SAMEIET ARBOSGATE 2

På siste ordinære årsmøte ble følgende styre valgt:

Fabian Felkjær	styreleder
Mette Strømnes (forretningsseksjonene)	styremedlem
Bente Almås	styremedlem
Jørgen Lium	1. varamedlem
Hans Christian Rognstad	2. varamedlem

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Arbosgate 2 består av eiendommen Arbosgt 2A, 2B og 2C med gnr. 215 og bnr. 2 i Oslo kommune.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

Vedlikehold og membran i bakgård, garasje og inngangsparti.

Det er lagt nytt betongdekke og vannskjerm foran inngang til våpenbutikk i garasjen, da det rant vann inn under det tidligere dekket. Uteområdet foran hovedinngangen er ferdig utbedret av kommunen. Kommunen vil fremover sørge for vedlikehold av planter og tømming av søppel på området utenfor hovedinngangen.

Vannlekkasje i 2C

Vannlekkasje inn til underetasjen i 2C, fra rampe/nedkjøring til garasjen er håndtert. Skade forårsaket av lekkasjen er utbedret. En midlertidig løsning med plastrør som leder overvann vekk fra dekket er instalert i nedkjøringen frem til permanent løsning kommer på plass.

Oppgradering og vedlikehold av heisene

Heisene har den siste perioden hatt behov for en del teknisk vedlikehold og oppgraderingen. Vi har fått unna en del av dette det siste året. Det gjenstår å bytte ut GSM løsningen (benytter i dag 2G nettet som skal legges ned), samt fornye/bytte gulvet til heisen i A-blokken.

Boder i «dekkrommet»

Dekkrommet har blitt ryddet og det er planlegges å bygge fem-seks nye boder til som kan leies ut i det tidligere oppbevaringsrommet.

Diverse henvendelser til styret/styreleder

Inn og utflytting, salg og overtakelser, generel drift, brudd på husordensregler, uriktig håndtering av avfall, boder, økonomi, TV /internett, callinganlegg, diverse.

Oslo, 17. februar 2025

For styret i Sameiet Arbosgate 2

Fabian Fellkjær

styreleder

Confidential - Not for Public Consumption or Distribution

SAMEIET ARBOSGATE 2

RESULTATREGNSKAP		2024	Budsj. 2024	2023
Driftsinntekter	**Note:**			
Fellesutgifter		1 704 930	1 704 717	1 623 540
Kabel TV		251 856	251 856	229 152
Innbetaling for dekning av lån		315 914	363 000	306 000
Diverse inntekter	1	1 048 000	48 000	1 033 000
Sum driftsinntekter		**3 320 700**	**2 367 573**	**3 191 692**
Driftskostnader				
Styrehonorar		90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		12 690	12 690	12 690
Strøm		120 658	150 000	139 273
Kommunale avgifter		499 057	480 000	430 207
Kabel TV		251 891	251 600	239 736
Renholdsbyrå		139 704	135 000	128 846
Matteleie		24 194	25 000	22 907
Ventilasjon		15 875	50 000	92 347
Diverse utgifter		12 481	10 000	9 855
Drift og vedlikehold	2	613 459	200 000	1 657 162
Drift heisene		95 281	70 000	46 315
Forretningsfører		96 532	96 532	92 725
Revisjon	3	11 500	11 500	11 500
Vaktmesterbyrå		197 460	197 500	183 684
Skadedyrsavtale		38 572	37 500	36 396
Forsikring	4	267 216	267 215	252 686
Bankomkostninger		6 940	10 000	14 816
Sum driftskostnader		**2 493 510**	**2 094 537**	**3 461 145**
Driftsresultat		**827 190**	**273 036**	**-269 453**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		4 550	1 964	2 100
Renteutgifter		234 985	270 000	193 777
Sum finansinntekter/kostnader		**-230 435**	**-268 036**	**-191 677**
ÅRSRESULTAT		**596 755**	**5 000**	**-461 130**
Disponering:				
Overført til vedlikehodsfond		0		
Overført til annen egenkapital		596 755		
Sum disponert		**596 755**		

SAMEIET ARBOSGATE 2

BALANSE PR. 31. DESEMBER		**2024**	**2023**
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		11 900	9 129
Andre fordringer		987	987
Forskuddsbetalte kostnader		340 656	314 389
Sum fordringer		**353 543**	**324 505**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		452 389	717 531
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**452 389**	**717 531**
Sum omløpsmidler		**805 932**	**1 042 036**
Sum eiendeler		**805 932**	**1 042 036**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-2 482 920	-3 163 963
Vedlikeholdsfond	6	0	0
Sum opptjent egenkapital		**-2 482 920**	**-3 163 963**
Sum egenkapital		**-2 482 920**	**-3 163 963**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i DNB	7	2 825 663	3 876 986
Sum langsiktig gjeld		**2 825 663**	**3 876 986**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		299 714	140 216
Avsatt arbeidsg. avgift		12 690	12 690
Avsatt styrehonorar		90 000	90 000
Påløpte renter		11 587	8 859
Forskuddsbetalte fellesutgifter		49 198	77 248
Sum kortsiktig gjeld		**463 189**	**329 013**
Sum gjeld		**3 288 852**	**4 205 999**
Sum egenkapital og gjeld		**805 932**	**1 042 036**

Oslo,

Fabian Fellkjær Mette Strømnes Bente Almås

SAMEIET ARBOSGATE 2

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	713 023	665 181
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	596 755	-461 130
Overført fra vedlikeholdsfond	84 288	84 288
Endring langsiktige lån	-1 051 323	424 684
B. Årets endring i disponible midler	**-370 280**	**47 842**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**342 743**	**713 023**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	353 543	324 505
Bankinnskudd	452 389	717 531
Omløpsmidler	**805 932**	**1 042 036**
Kortsiktig gjeld	-463 189	-329 013
Disponible midler	**342 743**	**713 023**

Note 1 - Diverse inntekter:

Ekstra innkalling for nedbetaling av lån	1 000 000
Utleie av tilfluktsrom	30 000
Utleie loftsboder	18 000
Sum	**1 048 000**

SAMEIET ARBOSGATE 2

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Diverse lås- og nøkkelservice	15 279
Arbeid med callinganlegget	13 209
Konsulent Øyvind Moen	107 832
Egenandel forsikringsskade	10 000
Lekkasjesøk	5 129
Renovering kjeller	62 848
Skiftet hovedstengingsventil	2 925
Diverse ekstraarbeider vaktmester	13 198
Utbedring danseverksted	350 605
Container	2 903
Diverse el. arbeider	24 657
Diverse vaktmesterinnkjøp og andre småinnkjøp	4 874
Sum	**613 459**

Note 3 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2023	11 500
Sum	**11 500**

Note 4 - Forsikring:

Protector Forsikring, polise 3108361	
Belastet premie 2024	267 216
Sum	**267 216**

Note 5 - Egenkapital

Annen egenkapital pr. 01.01	-3 163 963
Årets resultat	596 755
Overført fra vedlikeholdsfond	84 288
Sum	**-2 482 920**

Note 6 - Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfond 1.1.	0
Innkalt fra sameierne 1.1. - 31.12.	84 288
Overført til egenkapital	-84 288
Sum	**0**

Note 7 - Lån

Oppussingsprosjekt i 2022 ble finansiert ved låneopptak	
Innfridd i 2043	
Restgjeld pr 31.12, rente 7,20%	**2 825 663**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Arbosgate 2

Oslo, 20. februar 2025

14612 14137

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Arbosgate 2 som viser et overskudd på NOK 596.755.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 20. februar 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAMEIET ARBOSGATE 2

BUDSJETT	**2025**	Res. 2024
Driftsinntekter		
Fellesutgifter (+ 10% fra 01.07.2025)	1 875 636	1 704 930
Kabel TV	258 720	251 856
Innbetaling for dekning av lån	268 833	315 914
Diverse inntekter	48 000	1 048 000
Sum driftsinntekter	**2 451 189**	**3 320 700**
Driftsutgifter		
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Strøm	150 000	120 658
Kommunale avgifter	575 000	499 057
Kabel TV	259 000	251 891
Renholdsbyrå	146 400	139 704
Matteleie	26 500	24 194
Ventilasjon	30 000	15 875
Diverse utgifter	10 000	12 481
Drift og vedlikehold	300 000	613 459
Drift heisene	70 000	95 281
Forretningsfører	98 945	96 532
Revisjon	13 500	11 500
Vaktmesterbyrå	206 340	197 460
Skadedyrsavtale	40 000	38 572
Forsikring	272 600	267 216
Bankomkostninger	7 500	6 940
Sum driftsutgifter	**2 308 475**	**2 493 510**
Driftsresultat	**142 714**	**827 190**
Finansinntekter/utgifter		
Renteinntekter	1 286	4 550
Renteutgifter	204 000	234 985
Sum finansinntekter/utgifter	**-202 714**	**-230 435**
ÅRSRESULTAT	**-60 000**	**596 755**
Avdrag lån 2025 ca kr.	**72 000**	

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ARBOSGATE 2

Ordinært årsmøte ble avholdt tirsdag den 4/3-25 kl. 17.00 på Majorstuen skole.
Styreleder Fabian Fellkjær ønsket velkommen. I henhold til innkallingen ble følgende saker behandlet:

1) Konstituering

a) Navnefortegnelse ble foretatt.
Til stede: Navnefortegnelse ble tatt opp. Totalt 19 seksjonseiere var til stede eller representert ved fullmakt.
Øvrige: Fra forretningsfører SK Eiendom AS deltok Frank Kjærnes.

b) Frank Kjærnes ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder Fabian Fellkjær, ble Jørgen Lium valgt.

c) Det var ingen kommentarer til innkalling og dagsorden
VEDTAK: Møtet ble erklært for lovlig satt.

2) Styrets årsrapport for 2024

VEDTAK: Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning.
Følgende ble kommentert:

- Styret har prioritert lekkasjer som har rammet garasjen og kjellerlokalene hvor blant annet Ballettskolen holder til.
- Det ble tatt opp at det burde etableres en lastesone for varelevering til Joker i Kirkevn. Nå stenger lastebiler for sikten for de som kommer opp fra garasjen.

3) Godkjennelse av regnskapet for 2024

Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Regnskapet godkjent.

4) Budsjett for 2025

Budsjettforslaget ble gjennomgått.
VEDTAK: Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

5) Valg av nytt styre

a) Som styreleder ble Fabian Fellkjær valgt.

b) Som styremedlemmer ble Mette Strømnes og Bente Almås valgt.
Som varamedlemmer ble Nils-Fredrik Solem og Hans Kristian Rognstad valgt.

c) Til valgkomiteen ble Johan Føsund og Thor Sandør valgt.

Fabian Fellkjær (elektronisk signert) Jørgen Lium (elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ec583ade-7d57-46b8-aea6-c2cd8f09ec9b
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

V E D T E K T E R
F 0 R
SAMEIET ARBOSGATE 2, GNR. 215, BNR. 2

Vedtatt i sameiermøte 21/5-84
Endret i sameiermøte 17/3-97
Endret i sameiermøte 15/3-99
Endret i sameiermøte 25/3-04
Endret i sameiermøte 02/3-16 (§ 7)
Endret i årsmøte 27/8-20 (§ 7)

§ 1
Definisjon

Sameiet Arbosgate 2 består av 52 eierseksjoner. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet, herunder kjeller og loftsboder.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av sin seksjon, har akseptert nedenstående vedtekter for sameierne og at disse inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.

§ 2
Ansvar

Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøk, jfr. § 4.

§ 3
Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og fremleie.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 4
Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne, og fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Seksjon Nr.	Andel felles utgifter:	Seksjon nr.	Andel felles utgifter:	Seksjon nr.	Andel felles utgifter:
1	77/10000	19	145/10000	37	182/10000
2	132/10000	*20*	106/10000	38	145/10000
3	132/10000	*21*	182/10000	39	145/10000
4	800/10000	22	145/10000	40	106/10000
5	538/10000	23	145/10000	41	182/10000
6	538/10000	24	106/10000	42	145/10000
7	318/10000	25	182/10000	43	145/10000
8	106/10000	26	145/10000	44	106/10000
9	182/10000	27	145/10000	45	182/10000
10	145/10000	.28	106/10000	46	145/10000
11	106/10000	29	182/10000	47	145/10000
12	182/10000	30	145/10000	48	106/10000
13	145/10000	31	145/10000	49	182/10000
14	1185/10000	32	106/10000	50	145/10000
15	145/10000	33	182/10000	51	106/10000
16	106/10000	34	145/10000	52	106/10000
17	182/10000	35	145/10000		
18	145/10000	36	106/10000		

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstillet årsbudsjett, et månedlig forskuddsvis à konto beløp den 1. i hver måned.

Polise basert på huseieransvar med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

§ 5
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 8 dagers, og høyst 20 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal behandles:

a) Styrets beretning for siste år.
b) Sameiets årsregnskap.
c) Valg av styremedlemmer og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse.
d) Veiledende budsjett med basis for forskuttering (fellesutgifter).
e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På sameiermøtet har den enkelte sameier én stemme. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres årsmøteprotokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtets kompetanse

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 sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- endring av sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtet om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtet.

Fullmakt

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvordan fellesarealet skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egne og felles arealer blir holdt på en tiltalende måte. Det henligger under sameiermøtet å vedta eventuelle husordensregler.

§ 6
Styret

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

Det skal alltid være minst en representant i styret fra boligseksjonene og det bør være minst en representant i styret fra nærings-/forretningsseksjonene.

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøte skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 1 uke fra styremedlemmene mottok innkallelsen.

Styremøtet ledes av styrelederen, og ved eventuelt forfall av denne skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre styremøteprotokoll over sine forhandlinger som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av saneiermøtet.

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

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.
Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av sameiermøtet.

§ 7.
Vedlikehold

Seksjonseiere bærer hver for seg alt vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 20 år. Hvis det oppstår lekkasje fra en varmtvannsbereder som er eldre enn 20 år, må seksjonseier dekke egenandelen ved skade. Egenandelen begrenses til kr 10 000,-.

Ved vannskade som skyldes rørbrudd i gulv mellom bad og kjøkken, skal seksjonseier dekke egenandel opp til kr 10 000.
Denne bestemmelsen skal gjelder fra 1. jan 2021.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og bygningsreparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Hvis slike saklige begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og

godkjent av årsmøtet i prinsipp.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun foretas med styrets godkjennelse. Det samme gjelder eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduer og balkongdører.

§ 8
Mislighold

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser kan styret ilegge en konvensjonalbot som kan fastsettes som en dagmulkt eller ukemulkt,. og som er sikret med den panterett som er nevnt under § 9. Den bøtelagte kan anke til årsmøtet. Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at eier av en seksjon eller personer som er gitt adgang til leilighetene/lokalene etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på husordensreglene slik de til enhver tid måtte lyde og som inngår som en del av disse vedtekter.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9.
Sikkerhetsstillelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10.
Tinglysning

De vesentligste punkter i nærværende vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon såfremt sameiermøtet finner dette hensiktsmessig.

§ 11
Forholdet til Lov om Eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene strider mot tvingende regler i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ARBOSGATE 2

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene og eiendommen forøvrig ikke må brukes slik at det generer naboene.

§ 1

Beboerne sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilstøtende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetenes apparattavler, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås. Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som han selv har satt opp.

§ 2

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. All søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig. Store pappesker o.l. bringes til søppelrommet og plasseres i containere. Se etter at søppel som kastes i rommet er så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall eller sette fra seg sådanne i søppelrommet.

§ 3

Det bør ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Tomteområdet med vekster og beplantning bør vernes.

§ 4

Sykler, barnevogner, møbler o.l. skal ikke hensettes i trapp, kjellerganger eller loft. Hensatte ting kan bli fjernet av vaktmester eller styre uten varsel. Gjeldende seksjonseier vil bli belastet for alle kostnader i forbindelse med bortkjøring og kasting. Det er ikke tillatt å henge opp private gjenstander i korridor/fellesrom. Dører til inngang, garasje og fellesrom skal alltid holdes låst. Bruk av ild eller bart lyst i kjeller er forbudt. Påse at vann og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.

§ 5

Seksjonseier er ansvarlig for at det umiddelbart etter skifte av beboer settes opp originale navneskilt på porttelefonenes ringetablå, og på postkassen.

§ 6

Mellom klokken 23:00 og 07:00 skal det være ro i leilighetene, slik at naboene ikke generes.

§ 7

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Ved utleie må leietaker få et eksemplar av Husordensreglene som han kvitterer for på leiekontrakten. Gjentatte brudd på regelen er oppsigelsesgrunn.

§ 8

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

§ 9

Risting av tepper og tøy fra balkongene er forbudt. Likeledes skal det utvises forsiktighet ved rengjøring. Spyling og tømming av vannbøtter må ikke forekomme. Det er forbudt grille på balkongene.

§ 10

Hunder skal alltid holdes i bånd i hagen. Hundelufter må ta opp ekskrementer fra hunden.

Husordensreglene ble vedtatt på sameiermøte den 30.05.1983, § 5 ble vedtatt på sameiermøte 28.04.1986. Husordensreglene ble revidert i forbindelse med sameiermøte 06.03.2000, og § 9 ble vedtatt samme dato. § 7 ble endret i ordinært sameiermøte 07.03.2005. §4 endret i sameiermøte 5.3.2014. §10 lagt til i ordinært sameiermøte 02.03.2016.

Høyer Finseth

Rapport

Oppdragsnavn: Arbos gate 2

Emne: Overordnet tilstandsvurdering

Dokumentkode: 2015-Rehab-001-20160115



Høyer Finseth

Med mindre annet er skriftlig avtalt, tilhører alle rettigheter til dette dokument **Høyer Finseth**.

Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn det som fremgår av avtalen. Høyer Finseth har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Med mindre det er avtalt at dokumentet kan kopieres, kan dokumentet ikke kopieres uten tillatelse fra Høyer Finseth.

Høyer Finseth

Rapport

Oppdragsnavn:	Arbos gate 2		
Oppdragsgiver: **Kontaktperson:**	Sameiet Arbos gate 2 Mette Strømnes		
Emne:	Overordnet tilstandsvurdering		
Dokumentkode:	2015-Rehab-001-20160115		
Ansvarlig enhet:	Spesialfag	**Utført av:**	Ingunn Saga
Tilgjengelighet:	Åpen	**Dato:**	15.01.2016

Sammendrag:

Byggene er generelt godt vedlikeholdt. Originale materialer som takpappen på mellombygget og etter hvert vinduene begynner å ha oppnådd sin levealder.

Årsakene til sprekkene på hjørnene av mellombygget er ikke kartlagt. Fukt som har trengt ned i konstruksjonen fra taket og dertil frostsprengning kan være en mulig årsak. Biter av pussen har begynt å falle av. Det anbefales at forholdene kartlegges relativt omgående for å forhindre at puss kan falle ned på forbipasserende.

Takpappen på mellombygget og de små takflatene har trolig oppnådd sin levealder og bør byttes ut. Det anbefales at eksisterende takpapp fjernes før ny legges slik at evt. skader kan kartlegges og utbedres. Samtidig bør slukene kontrolleres og evt. skiftes ut om nødvendig.

Enkelte vinduer er skiftet ut. Vaktmester informerte om at det er rapportert om at også andre har dårlige vinduer. Det bør vurderes å skifte ut samtlige av vinduene ila 10 år. Trolig er balkongdørene av samme kvalitet og bør vurderes utskiftet samtidig. Utskifting av vinduer og balkongdører til ha en energiøkonomisk besparelse.
Et jevnlig og godt vedlikehold av mur- og treoverflatene resulterer generelt i at materialene oppnår en lengre levealder. Det bør sørges for at sigaretter etc. ikke kastes fra boligblokkene og ned på de flate takene slik det har blitt gjort. Dette medfører at slukene tettes.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
0.0	15.01.2016	Overordnet tilstandsvurdering	Ingunn Saga	Morten Holum	Morten Holum

Innholdsfortegnelse

1. Eiendomsopplysninger 5
2. Historikk 5
3. Oppdrag og utførelse 6
4. Registreringer 6
4.1. Tilstandsgradering (TG) 7
4.2. Konsekvensgradering (KG) 7
5. Oppsummering 8
5.1. Overordnet tilstandsgrad og konsekvensgrad 8
5.2. Tilstand og tiltak 8
5.3. Kostnadsestimat de neste 10 årene 8
6. Konstruksjon 10
6. Tilstandsanalyse 12
6.1. Tilstand og tiltak 12
6.2. Tabell med alle TG og KG 15
7. Konklusjon 16
8. Et utvalg bilder tatt på befaringen 16

1. Eiendomsopplysninger

Objektet mht.:	**Basisinformasjon**
Gårds-, eiendoms-, anleggsnavn	Gnr 215/Bnr 2 Arbosgate 2A, 2B, 4/Kirkeveien 56
Anleggets egennavn	Arbos gate 2
Anleggets adresse	Arbos gate 2, 0368 Oslo
Navn på eier	Sameiet Arbos gate 2
Byggeår eller datering	1982
Opprinnelig funksjon	Leiligheter og næring (butikklokaler)
Nåværende funksjon	Leiligheter og næring (butikklokaler)
Areal	Ca. 880m^2 i grunnflate

2. Historikk

Byggene er tegnet av Trygve Brudevold Prosjekteringskonsulent og stod ferdig oppført i 1982. Bygningen er oppført i betong, hvor de to boligbyggene har teglforblending. Mellombygg har rene murvegger.



Arbos gate 2A sett fra Kirkeveien. Mellombygget (gult) og 2B til høyre i bildet.

15.01.2016	18.01.2016	18.01.2016
X Ingunn Saga	X Morten Holum	X Morten Holum
Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
Signert av: Ingunn Saga	Signert av: Morten Holum	Signert av: Morten Holum

3. Oppdrag og utførelse

Høyer Finseth har fått i oppdrag av Sameiet Arbosgate 2 ved Mette Bull Strømnes i Solito Forvaltning AS å foreta en overordnet tilstandsvurdering av fasaden. Befaring ble foretatt 07.12.2015 av Ingunn Saga fra Høyer Finseth AS. Vaktmester Inge Martinsen var tilstede ved deler av befaringen.

Oppdraget er en forenklet tilstandsvurdering og består av en vurdering av fasader og tak fra bakkenivå (flatt tak på mellombygget og med tilkomst er befart på selve flaten). Balkonger er inspisert fra bakkenivå samt flatt tak. Formålet med befaringen er å kartlegge bygningen med tanke på fremtidig vedlikeholdsbehov. Bygningsdeler som skal vurderes er ytre klimaskall samt innvendig fellesarealer og kjeller.

4. Registreringer

Vi har gjennom befaring og registrering hatt som mål å bidra til å gi en overordnet oversikt over mangler og vedlikeholdsetterslep.

Registreringen omfatter skader og symptomer med tilstandsgrad 2 og 3, samt all svikt og skade med konsekvensgrad 2 og 3. I enkelte tilfeller er det også medtatt skader og symptomer med tilstandsgrad 1 og konsekvensgrad 1 der dette var relevant.

Denne rapporten er et kortfattet sammendrag av tilstandsanalysen og gjengir:

- Tilstand inklusiv angivelse av overordnet tilstandsgrad
- Anbefalte tiltak
- Skjema med antatte kostnader på vanlige skader

Tilstandsanalysen er gjennomført med befaring i desember 2015 med påfølgende rapportering og utarbeidelse av dokument med antatte kostnader på vanlige skader og avvik som er registrert på bygningene.

Følgende personer har gitt bidrag til analysen:

Saksbehandler	**Firma**	**Fag**	**Funksjon/rolle**
Ingunn Saga	Høyer Finseth AS	RIB	Oppdragsmedarbeider
Morten Holum	Høyer Finseth AS	RIB	KS
Ellen Devold	Høyer Finseth AS	RIB	Oppdragsansvarlig

4.1. Tilstandsgradering (TG)

Tilstandsgrad for hver enkelt bygningsdel er basert på en samlet vurdering av alle relevante symptomer vurdert mot et gitt referansenivå.

Tilstandsgrad	Hovedbetydning	Tiltaksbehov
TG = 0	Ingen symptomer	Ingen tiltak nødvendig
TG = 1	Svake symptomer	Ordinært vedlikeholdsbehov
TG = 2	Middels kraftige symptomer	Moderate utbedringer nødvendig
TG = 3	Kraftige symptomer (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)	Store utbedringer nødvendig
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt	Kan være behov for avdekking og videre utredning

Eksempel på tilstandsgradering

Tilstandsgrad 1: Malingsslitasje, slitt gulvbelegg, etc.

Tilstandsgrad 2: Lokal råteskade i panel og behov for utbedring og delvis utskifting.

Tilstandsgrad 3: Lekkasjer i taket med følgeskader og store råteskader.

4.2. Konsekvensgradering (KG)

Som grunnlag for prioritering og anbefaling av tiltak er konsekvensene av den registrerte tilstanden angitt med en konsekvensgrad. Konsekvensgraden er fastsatt for én eller flere enkeltstående konsekvenser eller samlet for et sett av konsekvenser.

Konsekvensgrad	Hovedbetydning
KG = 0	Ingen konsekvenser
KG = 1	Små konsekvenser
KG = 2	Middels/store konsekvenser
KG = 3	Store konsekvenser

Eksempler på konsekvenser som er lagt til grunn
S = sikkerhet (f.eks. bæreevne, brannsikkerhet)
H = helse/miljø (f.eks. luftkvalitet, støynivå)
E = estetikk (f.eks. overflater)
Ø = økonomi (f.eks. vedlikehold, utskifting)

5. Oppsummering

5.1. Overordnet tilstandsgrad og konsekvensgrad

Bygningsdel	Overordnet tilstandsgrad (TG)	Overordnet konsekvensgrad (KG)	Overordnet konsekvenstype
02 Bygning	1-2	1-2	Økonomi/sikkerhet

5.2. Tilstand og tiltak

De tre byggene som til sammen utgjør Sameiet Arbos gate 2 er oppført 1980. Byggene er oppført i betong, hvor 2A/56 og 2B/4 har en teglforblending. Takkonstruksjon på byggene er i tre. Nye plater ble lagt på eksisterende på de to boligblokkene for 4-5 år siden. Samtidig som det ble lagt nytt tak, ble det også lagt nye beslag rundt piper, takrenner og nedløp ble byttet samt at skader i teglen ble reparert. På mellombygget er konstruksjonen ikke kjent, men det er grunn til å tro at den også er i tre. Taket er tekket med asfaltpapp, trolig original.

Det er registrert sprekker i hjørnene på murfasaden på mellombygget. Løs puss har allerede falt av. Frostsprenging grunnet fukt fra taket kan være årsaken til skadene. Det ble også registrert sprekker på undersiden av lite, flatt tak mot Kirkeveien og Arbos gate. Dette kan også skyldes utettheter i taket.

Vinduene er hovedsakelig originale, men enkelte har blitt byttet ut da de var defekte. Vaktmester informerte om at det er rapportert inn at vinduene er dårlig.

5.3. Kostnadsestimat de neste 10 årene

Tiltak	Kostnad	Kommentar
Kartlegging av årsak(e) til skaden i hjørnene på mellombygget (1 år)	30.000	Pris avhenger av kompleksitet
Utbedring av skadene (1 år)	10.000	Vil avhenge av omfang og kompleksitet
Overmaling av betongvegger (5 år)	40.000	Mellombygget og fasade 1. etg. næringslokaler
Utskifting av knust glassbyggerstein (1 år)	2.000	Mellombygget
Overmaling av treoverflater vinduer (3 år)	100.000	Inkl. skraping av løs maling
Overmaling av treoverflater balkongdører samt treverk rundt balkongdørene (3 år)	70.000	Inkl. skraping av løs maling
Overmaling/lakking utgangdsdører (3 år)	10.000	Inkl. skraping av løs maling/lakk
Utskifting av vinduer boligdelen (10 år)	2.870.000	Alle vinduer i tre.

Utskifting av metallvinduer i næringslokalene (10 år)	470.000	Vinduer med metallomramming i næringslokalene i 1. etg
Utskifting av balkongdører (10 år)	220.000	
Nye beslag på mellombygget og småtak (2 år)	240.000	Mellombygget og små takflater
Ny taktekking på små, flate tak (2 år).	170.000	Mellombygget og små takflater over næringslokaler
Nye sluk til nedløp på flate tak (2 år)	10.000	Mellombygget og små flate tak.
Nytt gulv og heving av rekkverk på en balkong (2 år)	10.000	
Totalt estimat eks mva	**4.250.000**	
Rigg og drift alle arbeider. 20%	850.000	Denne summen vil øke da arbeidene trolig vil bli utført over flere etapper.
Totalt estimat inkl rigg og drift	**5.100.000,-**	
Merknad. Arealer er hentet ut fra satelittfoto og er ikke kontrollmålt på stedet. Kostnader er basert på veiledende priser og erfaringstall fra tilsvarende arbeider. Tallene er avrundet til nærmeste 10.000. Enkelte til nærmeste 1.000Kalkylen er et estimat som skal danne grunnlag for et budsjett, og er ikke en komplett anbuds- eller komplett arbeidsbeskrivelse.		

Tabell 1: Sammendrag av TG og KG.

6. Konstruksjon

2 Bygning generelt

21 Grunn og fundamenter

217 Drenering

Drenering fra byggeår. Grunmursplater som føres over terrengnivå i bakgården.

23 Yttervegger

231 Bærende yttervegger

Bygget har bærende vegger i betong.

Yttervegger i plaststøpt betong, gjelder også for grunnmuren.

234 Vinduer, dører, porter

Originale trevinduer fra 1982 i leilighetene. Enkeltvinduer er skiftet ut. Et av vinduene på loftet er byttet.

Balkongdører i tre med vindusfelt fra byggeår. Malte overflater.

Vinduer i næringslokalene i metall fra 1982 og 1994. Tilhørende dører i metall.

Inngangsdører fra bakgården i metall, mens andre mindre dører i bakgården er i tre.

235 Utvendig kledning og overflate

Teglforblending på bygg A og B. Fasaden på næringslokalene i betong sant grunnmuren er malt.

Fliser på veggene rundt enkelte inngangspartier.

Malt panel i portrom.

236 Innvendige overflater

Pussede og malte overflater.

237 Solavskjerming

Markiser foran vinduer og over balkong ved et fåtall av leilighetene mot bakgården i 2B.

26 Yttertak

261 Primærkonstruksjon

Takkonstruksjonen i tre som er synlig fra loftet i 2A og B.

Mellombygget har tak i plasstøpt betong. Støpt tak i de små overbyggene over 1. etg.

262 Taktekking

Byggene A og B med metallplater. Asfaltpapp på mellombygget og på flate tak over 1. etg. mot Kirkegaten og Arbos gate. På mellombygget har pappen oppbrett mot parapet.

263 Glasstak, overlys, takluker

Overlys i trappoppganger.

265 Gesimser, takrenner og nedløp

Støpt gesims.

Bygget har renner, nedløp og beslag i metall. Innvendig nedløp på mellombygget. Varmekabler rundt og ned i nedløpet.

På de flate takene over 1. etg. mot Kirkegaten og mot Arbos gate er nedløpene også plassert midt på taket. Nedløpene føres gjennom taket.

Falset aluminiumsbeslag mot gesims og mot 2A og B på mellombygget.

28 Trapper og balkonger

281 Innvendige trapper

Støpte trapper. Enkelte med terrasso.

282 Utvendige trapper

Støpt ett-trinntrapper ved inngangsparti til enkelte av butikklokalene. Skiferplate på toppen.

284 Balkonger og verandaer

Støpte balkonger mot bakgården.

Rekkvekk i metall. Tett i nedre del.

Franske balkonger mot Kirkeveien. Rekkverk i metall.

7. Tilstandsanalyse

7.1. Tilstand og tiltak

2 Bygning generelt

21 Grunn og fundamenter

217 Drenering

Grunnforhold og fundamentering ukjent. Det er ikke registrert synlige tegn til setningsskader fra utsiden eller tilgjengelige områder i kjelleren.

23 Yttervegger

231 Bærende yttervegger

Tilstand:

2A og 2B:

Skader på tegl i fasaden ble reparert for 4-5 år siden. Ingen synlige skader. Klatreplanter på fasaden mot bakgården. Festene til klatreplantene kan på sikt ødelegge fugene.

Grunnmur med noen små skader/avskalling og veldig små tegn til saltutslag. Noe malingsavflassing. Enkelt riss rundt vinduene i næringsdelen.

Mellombygget: Mot Arbos gate er det vertikale sprekker i begge hjørnene. Noe puss har falt av. Årsaken kan være vann som trenger ned via utettheter ut mot gesims. Når vannet fryser fører dette til frostsprengning.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes å fjerne klatreplantene på fasaden.

Takpapp på mellombygget bør skiftes ut. Se punkt262 for mer informasjon.

Løs puss bør fjernes og ny puss påføres. I hjørnet på mellombygget anbefales det at dette gjøres relativt omgående for å forhindre at løs puss faller på forbipasserende. Kartlegging av årsak og tiltak for å forhindre ytterligere skader bør imidlertid iverksettes først.

Grunnmuren bør males innen 3 år sammen med hele mellombygget.

234 Vinduer, dører, porter

Tilstand:

Vaktmester informerte om at vinduene begynner å bli dårlig og at enkelte vinduer står kontinuerlig åpne. Det ble ikke registrert tegn til råte i kontrollerte vinduer. Balkongdører er ikke kontrollert. Overflatene ble malt da for 4-5 år siden.

Rennemerker rundt originalt takvindu på loft.

Sprekk i en glassbyggerstein på mellombygget.

Avskalling på enkelte vannbrett på undersiden av vinduer i skifer.

Anbefalte tiltak:

Vinduene bør byttes ut i løpet av 10 år. Enkelte vinduer er allerede byttet ut, mens det er rapportert om at andre er til dels ødelagt. Nye vinduer med bedre isoleringsevne vil også kunne bidra til energisparing. Balkongdørene bør vurderes nærmere hvorvidt de også bør skiftes ut i løpet av denne perioden.

Forholdene rundt originalt vindu holdes under oppsikt.

Overflater bør overmales sammen med resterende treverk rundt balkongene innen tre år. Gjelder også dører i portrommet under mellombygget. Løs maling må skrapes av først.

Defekt glassbyggerstein bør byttes ut.

235 Utvendig kledning og overflate

Tilstand:

Ok tilstand.

Gesims- og andre beslag på mellombygget samt på beslag på overbygg i næringsdelen bærer stedvis preg av aldring og slitasje.

Anbefalte tiltak:

Mur og panel i fasaden bør overmales om ca 5 år. Løs maling fjernes før ny maling påføres.

Beslag skiftes ut samtidig med at det legges ny takpapp. Det kan også vurderes å demontere beslagene forsiktig og montere beslag som er i tilfredsstillende stand tilbake.

237 Solavskjerming

Tilstand er ikke kjent.

26 Yttertak

261 Primærkonstruksjon

Tilstand:

Gamle rennemerker på takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Ingen videre tiltak er nødvendige.

262 Taktekking

Tilstand:

Nye metallplater lagt på eksisterende plater på 2A og B for 4-5 år siden. Ingen tegn til skader.

Takpapp på mellombygget og flatt tak over inngangsparti til 1. etg. mot Kirkegaten og Arbos gate er trolig originale. Pappen har da oppnådd sin levealder. Noe mosebegroing på mellombygget. Sprekker og pussavflassing i hjørnene på mellombygget er det grunn til å tro at skyldes regnvann som har trukket ned i betongen fra oversiden og medført frostsprengning. Hvorvidt årsaken skyldes utettheter i pappen, utilstrekkelig oppbrett mot parapet eller svekkelser i gesimsbeslag er ikke kjent. Når papp og gesimsbeslag avdekkes vil det trolig være mulig å finne årsaken.

Stedvis sprekker på undersiden av betongtak ved inngangspartiene i 1. etg. Sprekkene kan skyldes utettheter i takpappen eller rundt sluk og dertil frostsprengning som nevnt over. Per i dag er ikke sprekkene alvorlige, men forholdene bør holdes under kontroll. Misfarging og algevekst på vertikal side.

Anbefalte tiltak:

Takpapp på mellombygget og på overbyggene mot Kirkegaten og Arbos gate bør byttes ut i løpet av et år. Eksisterende takpapp bør fjernes før ny legges på for å kartlegge evt. skader og svakheter i konstruksjonen under.

263 Glasstak, overlys, takluker

Tilstand:

Rennemerker under overlys i boligblokken i Arbos gate ser ut til å være gamle.

Anbefalte tiltak:

Forholdene holdes under oppsikt.

265 Gesimser, takrenner og nedløp

Tilstand:

Taknedløp på mellombygget ligger ikke på laveste punkt, noe som medfører at vann blir liggende på taket.

Anbefalte tiltak:

Når taket tekkes om må det sørges for at fall mot sluk blir tilstrekkelig. Det ble registrert noe søppel på mellombygget (sigaretter etc). Dette tetter igjen slukene. Det bør sørges for at beboere ikke kaster søppel på takflatene.

28 Trapper og balkonger

282 Utvendige trapper

Tilstand:

Generelt i tilfredsstillende stand. Enkelte manglende fuger mellom skiferhellene.

Anbefalte tiltak:

Hvis omfanget av manglende fuger øker bør disse etterfylles.

284 Balkonger og verandaer

Tilstand:

Nytt epox ble påført på overflaten for 4-5 år siden. Rekkverk i metall med noe misfarging på gelender.

En balkong ligger tilnærmet direkte på taket til mellombygget. Denne balkongen har lagt trebord på gulvet. Rekkverket på denne balkongen er annerledes enn de resterende. Fuktoppsug i nedkant av metalleplatene som står i en metallramme.

Anbefalte tiltak:

Når taket skal tekkes om bør man samtidig heve rekkverket til den ene leiligheten opp fra taket på mellombygget for å forhindre at fukt trenger opp i rekkverket. Gulvbord bør ligge noe opp fra det eksisterende taket for å sikre tilstrekkelig opptørking (usikkert om forholdene per i dag).

Rekkverkene rengjøres ved behov (av beboer).

7.2. Tabell med alle TG og KG

Tabell 2: Sammendrag av TG og KG.

BD-nr.	Bygningsdel	Beskrivelse	TG	KG
21	Grunn og fundamenter		IU	1
217	Direkte fundamentering	Støpt grunnmur	IU	1
23	Yttervegger			
231	Bærende yttervegger	Betong	1	1
234	Vinduer, dører, porter	Vinduer og dører i tre	1-2	2
235	Utvendig kledning og overflate	Teglforblending, metallbeslag	1	1
26	Yttertak	Bærende konstruksjoner		
262	Taktekking	Takpapp, metallplater	2	2
265	Gesimser, takrenner og nedløp	Innvendig nedløp, gesimser i betong.	2	3
28	Trapper og balkonger			
284	Balkonger og verandaer	Generelt støpte balkonger med rekkverk i metall	1	1

8. Konklusjon

Byggene er generelt godt vedlikeholdt. Originale materialer som takpappen på mellombygget og etter hvert vinduene begynner å ha oppnådd sin levealder.

Årsakene til sprekkene på hjørnene av mellombygget er ikke kartlagt. Fukt som har trengt ned i konstruksjonen fra taket og dertil frostsprengning kan være en mulig årsak. Biter av pussen har begynt å falle av. Det anbefales at forholdene kartlegges relativt omgående for å forhindre at puss kan falle ned på forbipasserende.

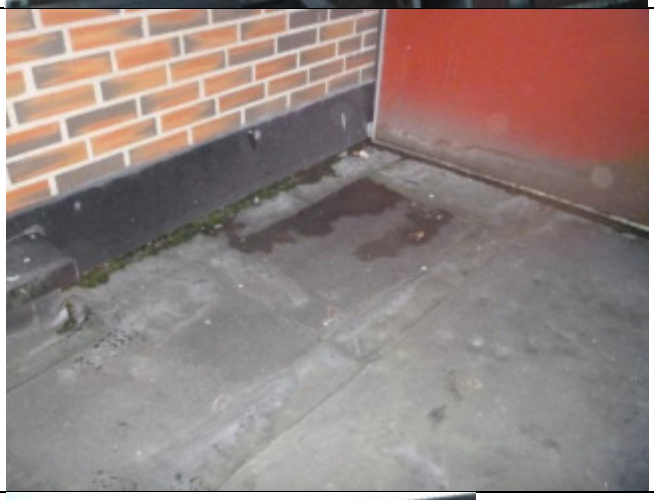
Takpappen på mellombygget og de små takflatene har trolig oppnådd sin levealder og bør byttes ut. Det anbefales at eksisterende takpapp fjernes før ny legges slik at evt. skader kan kartlegges og utbedres. Samtidig bør slukene kontrolleres og evt. skiftes ut om nødvendig.

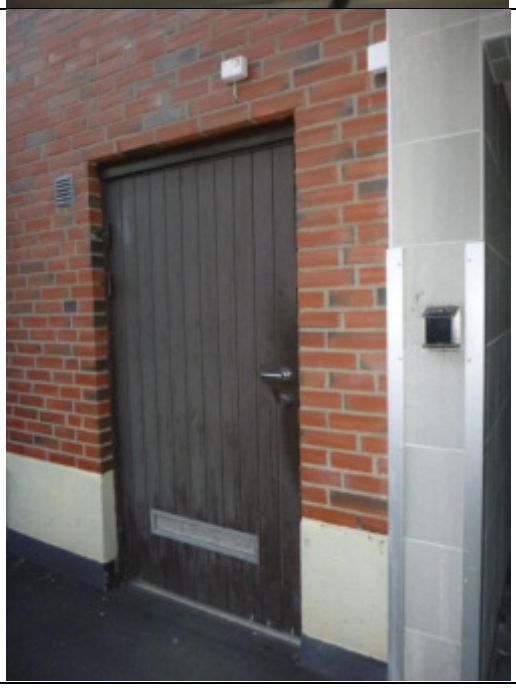
Enkelte vinduer er skiftet ut. Vaktmester informerte om at det er rapportert om at også andre har dårlige vinduer. Det bør vurderes å skifte ut samtlige av vinduene ila 10 år. Trolig er balkongdørene av samme kvalitet og bør vurderes utskiftet samtidig. Utskifting av vinduer og balkongdører til ha en energiøkonomisk besparelse.

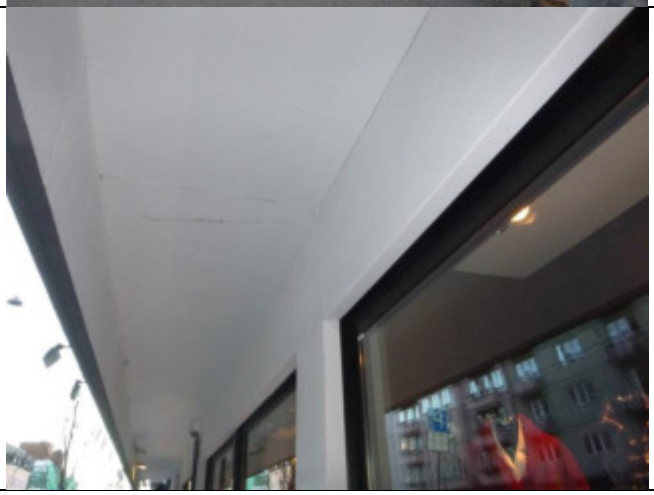
Et jevnlig og godt vedlikehold av mur- og treoverflatene resulterer generelt i at materialene oppnår en lengre levealder. Det bør sørges for at sigaretter etc. ikke kastes fra boligblokkene og ned på det flate på mellombygget slik det har blitt gjort. Dette medfører at slukene tettes og vannet

9. Et utvalg bilder tatt på befaringen

1		Mellombygget. Vanndammer på taket indikerer at nedløpet ikke ligger på laveste punkt.

2		Arbos gate 2A.
3		Detalj av balkong nederst til venstre i bilde nr. 2. Fukt i rekkverk. Noe mosebegroing på takpappen.
4		Arbos gate 2A. Treverk rundt balkongdørene. Det ble lagt nytt epoxybelegg på balkongene for 4-5 år siden.

5		Mellombygget mot Arbos gate. Sprekker i begge hjørnene av bygget.
6		Nærbilde av bilde nr. 5. Sprekker i pussen. Noe puss har falt av.
7		Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, men treverk bør overmales ila 3 år.

8			1.etg. på gateplan har næringslokaler på utvendig fasade.
9			Små skader i pussen langs grunnmuren.
10			Små sprekker i tak over rundt inngangspartiene til næringslokalene.

NEDBETALINGSPLAN

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 2.800.919,19

Utbetalt lånebeløp: 3.900.000,00

Lånetaker: SAMEIET ARBOSGATE 2

Lånenummer: 1636.75.46399

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 3.900.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,20% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 20.08.2043

Trekkes fra konto: 7077.05.22763

Neste forfall 20.05.2025: 23.059,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 220

Terminbeløp: 5.062.820,42

Avdrag: 2.800.919,19

Renter: 2.246.501,23

Gebyr: 15.400,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
20.05.25	23.059,00	6.413,70	16.575,30	70,00	2.794.505,49
20.06.25	23.059,00	5.900,41	17.088,59	70,00	2.788.605,08
20.07.25	23.059,00	6.486,57	16.502,43	70,00	2.782.118,51
20.08.25	23.059,00	5.976,15	17.012,85	70,00	2.776.142,36
20.09.25	23.059,00	6.012,70	16.976,30	70,00	2.770.129,66
20.10.25	23.059,00	6.595,90	16.393,10	70,00	2.763.533,76
20.11.25	23.059,00	6.089,80	16.899,20	70,00	2.757.443,96
20.12.25	23.059,00	6.670,98	16.318,02	70,00	2.750.772,98
20.01.26	23.059,00	6.167,83	16.821,17	70,00	2.744.605,15
20.02.26	23.059,00	6.205,55	16.783,45	70,00	2.738.399,60
20.03.26	23.059,00	7.864,03	15.124,97	70,00	2.730.535,57
20.04.26	23.059,00	6.291,59	16.697,41	70,00	2.724.243,98
20.05.26	23.059,00	6.867,45	16.121,55	70,00	2.717.376,53
20.06.26	23.059,00	6.372,06	16.616,94	70,00	2.711.004,47
20.07.26	23.059,00	6.945,80	16.043,20	70,00	2.704.058,67
20.08.26	23.059,00	6.453,50	16.535,50	70,00	2.697.605,17
20.09.26	23.059,00	6.492,96	16.496,04	70,00	2.691.112,21
20.10.26	23.059,00	7.063,51	15.925,49	70,00	2.684.048,70
20.11.26	23.059,00	6.575,86	16.413,14	70,00	2.677.472,84
20.12.26	23.059,00	7.144,23	15.844,77	70,00	2.670.328,61

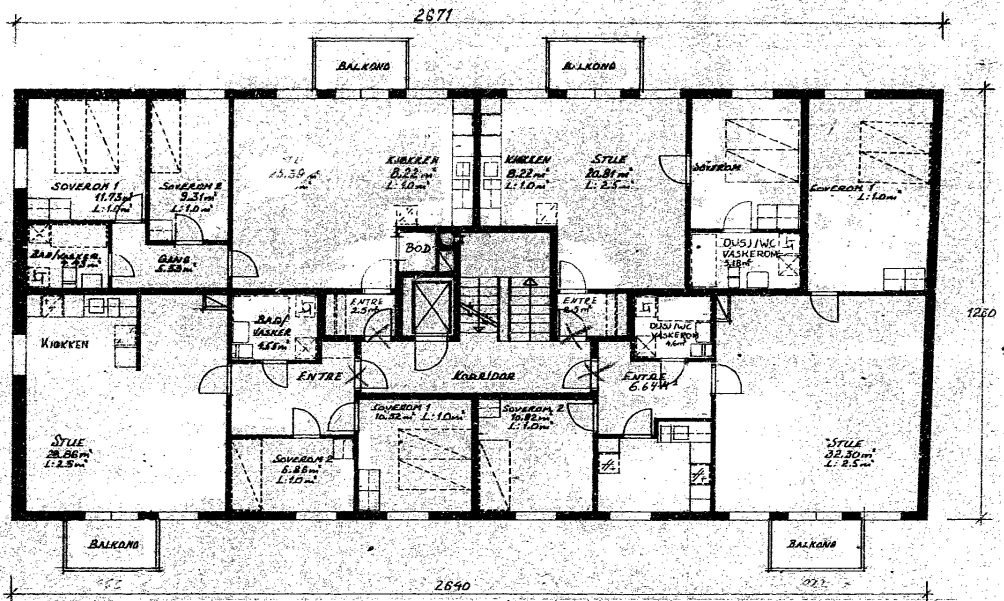
Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	276.708,00	86.431,36	189.436,64	840,00	2.583.897,25
2028	276.708,00	92.829,52	183.038,48	840,00	2.491.067,73

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2029	276.708,00	99.789,85	176.078,15	840,00	2.391.277,88
2030	276.708,00	107.199,41	168.668,59	840,00	2.284.078,47
2031	276.708,00	115.177,62	160.690,38	840,00	2.168.900,85
2032	276.708,00	123.718,11	152.149,89	840,00	2.045.182,74
2033	276.708,00	132.971,33	142.896,67	840,00	1.912.211,41
2034	276.708,00	142.853,46	133.014,54	840,00	1.769.357,95
2035	276.708,00	153.485,17	122.382,83	840,00	1.615.872,78
2036	276.708,00	164.880,50	110.987,50	840,00	1.450.992,28
2037	276.708,00	177.189,26	98.678,74	840,00	1.273.803,02
2038	276.708,00	190.366,36	85.501,64	840,00	1.083.436,66
2039	276.708,00	204.534,18	71.333,82	840,00	878.902,48
2040	276.708,00	219.733,94	56.134,06	840,00	659.168,54
2041	276.708,00	236.114,47	39.753,53	840,00	423.054,07
2042	276.708,00	253.682,47	22.185,53	840,00	169.371,60
2043	174.312,42	169.371,60	4.380,82	560,00	0,00

Utskrift: 20.05.2025 17:24:05

BYGGETEGNING
ARBOS GATE

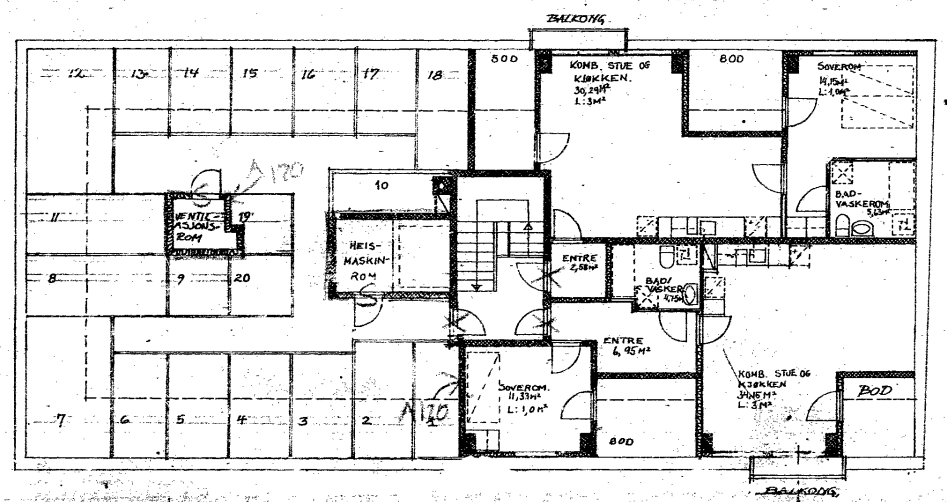


2., 3., 4 og 6. etg.

For 5.etg se tegn. nr. 172

FOR 6.etg se tegn nr 173

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4-11-1982



78

INDEX	DATO	SIGN	KORREKSJON:
K	20-9-82	KP	BALKONG (LOFTSETE) REDIGERT
J	7.1-82	KS	FLYTTET VENTILASJONSROMMET.
I	6.1-82	KS	SKREVET PÅ TEKST
H	23-9-81	R.H.	FLYTTET KJØKKEN I EN HELIGHET FRA 3DE TIL 5DE
G	11-8-81	H.H.	FORANDRET BOD 15,28,16B,06 17B TIL 19.06.20
E	2-2-81	R.S.	DIV. KORR.
D	4-11-80	HH	KORREKSJON AV LOFTSETAGE
C	16-9-80	HH	DIV. KOTE
B	2-7-80	HH	BALKONGER UTVIDET.
A	30-1-80	HH	LOFTSETASJE M/ LEILIGHETER.

Arbosgate 2

Blokk B

Etasjeplan & Loftsplan

DATO: 3.12.79
TEGN. AV: F.S.
MÅLESTOKK: 1:100
SAKSNR.:
ERSTATNING FOR:

TRYGVE BRUDEVOLD
PROSJEKTERINGSKONTORET
RÅDHUSGT. 6B. TLF. 602 39 78
OSLO 1.

TEGN. NR.:
716·141

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

FERDIGATTEST
ARBOS GATE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ☎ OSLO 5 ☎ 68 30 40

KOPI

Oslo, den

19. april 1985.

PMB/BS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidet Aabas gate 2

80/238
Avsluttende synsforretning

Bygningsdel Nybygg

27.3.85

Bygning Boligblokk med forretninger

Byggherre A/S Kirkebygg III v/T.Brudevold, Rådhusgata 5 B, 0151 OSLO 1

Ansvarshavende Trygve Brudevold, Prosjekteringsavd. Rådhusgata 5 B, Oslo 1

Murm.Erling Larson, Postboks 41 Rislokka, 0516 OSLO 5

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Per M.Berglie

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ. 0-15. ANDVORD. 3000.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Dato: 20.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512591
8539148

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 2

Vi viser til bestilling av 20250520 for EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0.

GNR. 215 BNR. 2

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.04.1897.

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

1535 m²

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

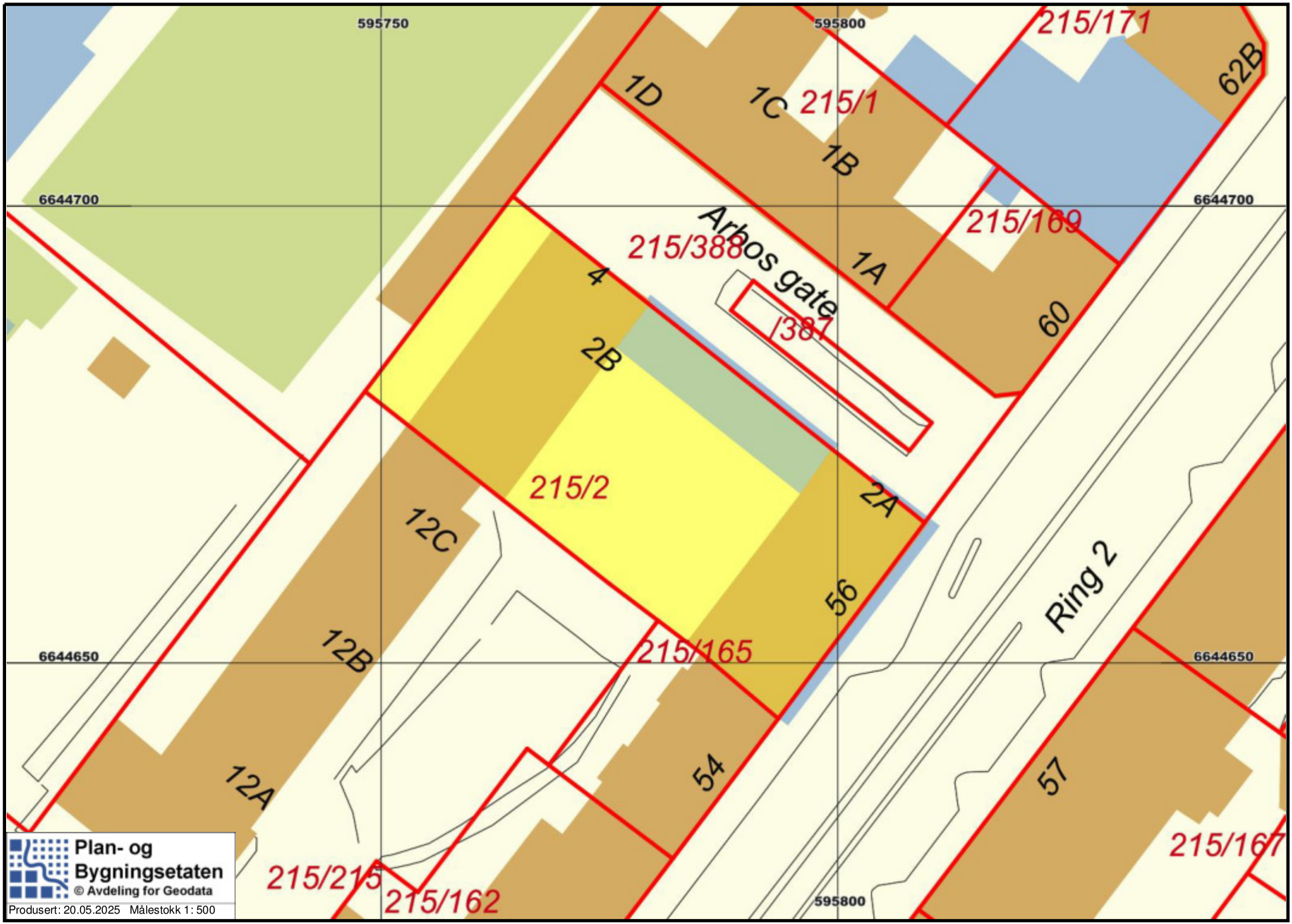
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

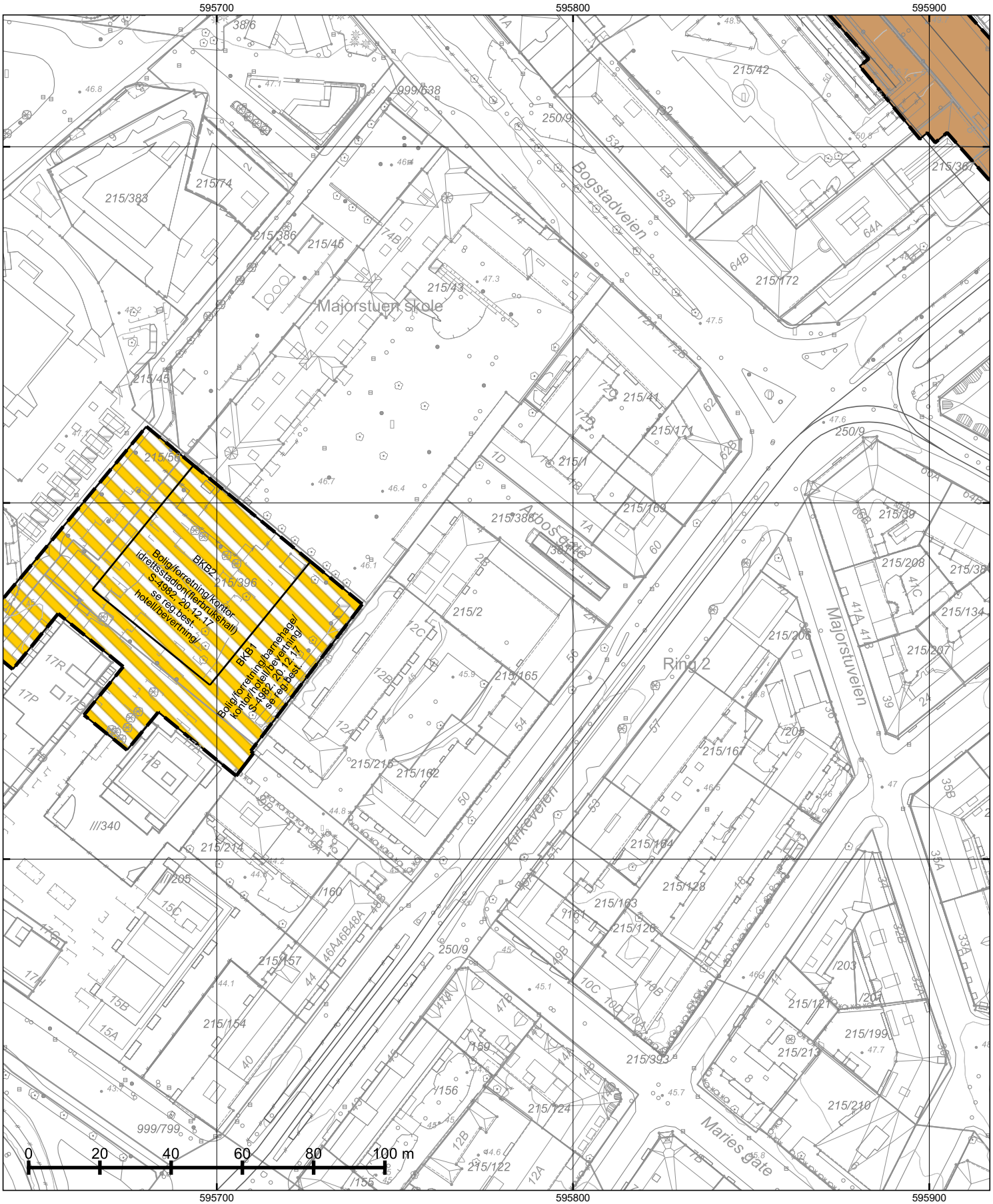
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595750
595800
6644700
6644650
215/171
62B
1D
1C
215/1
1B
1A
215/169
215/388
Arbos gate
/387
4
2B
60
215/2
2A
12C
56
Ring 2
12B
215/165
54
57
12A
215/167
215/215
215/162
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.05.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

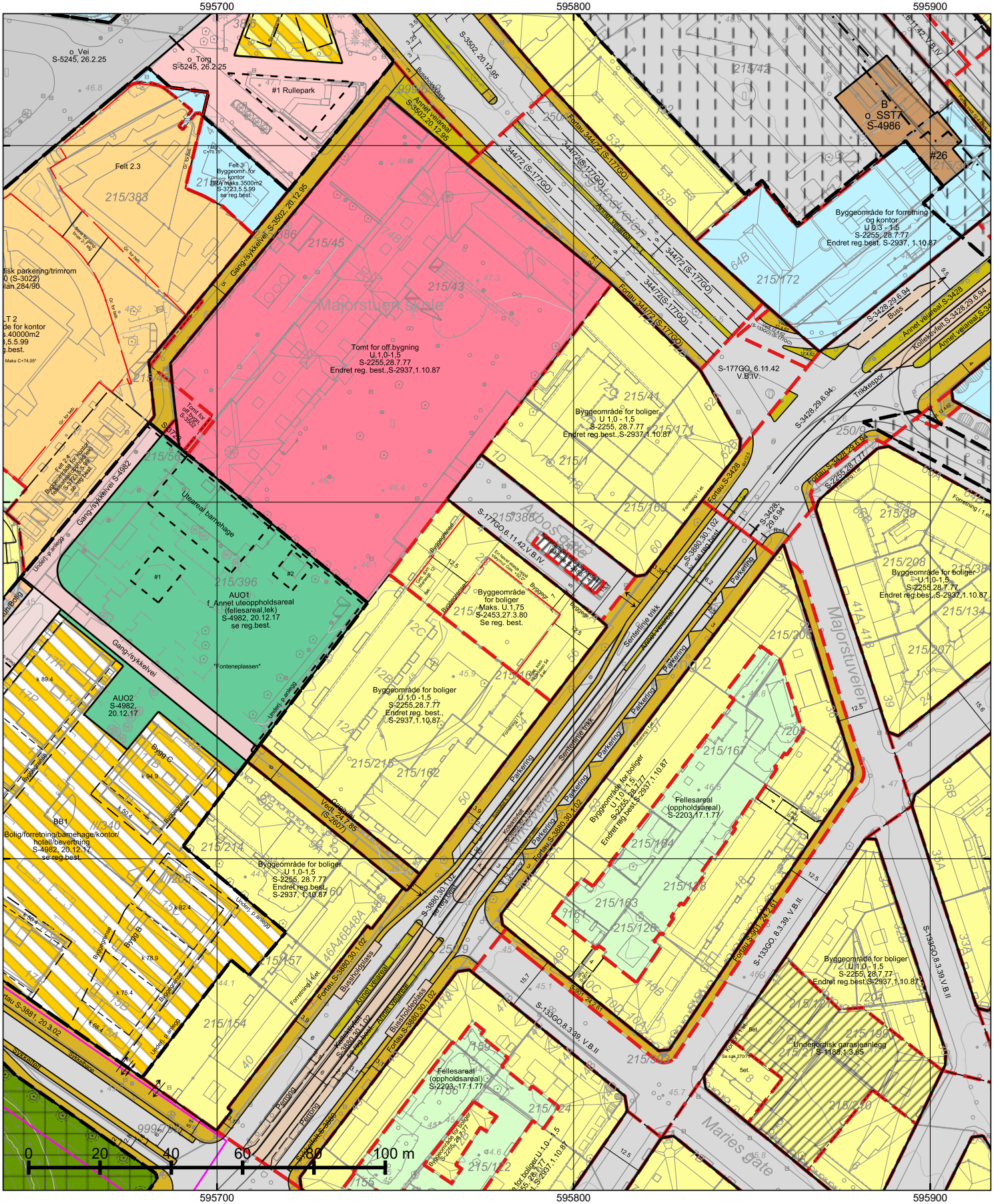
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143350/ 86512591
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/2

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

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: 20.05.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143350/ 86512591

Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345

Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/2

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

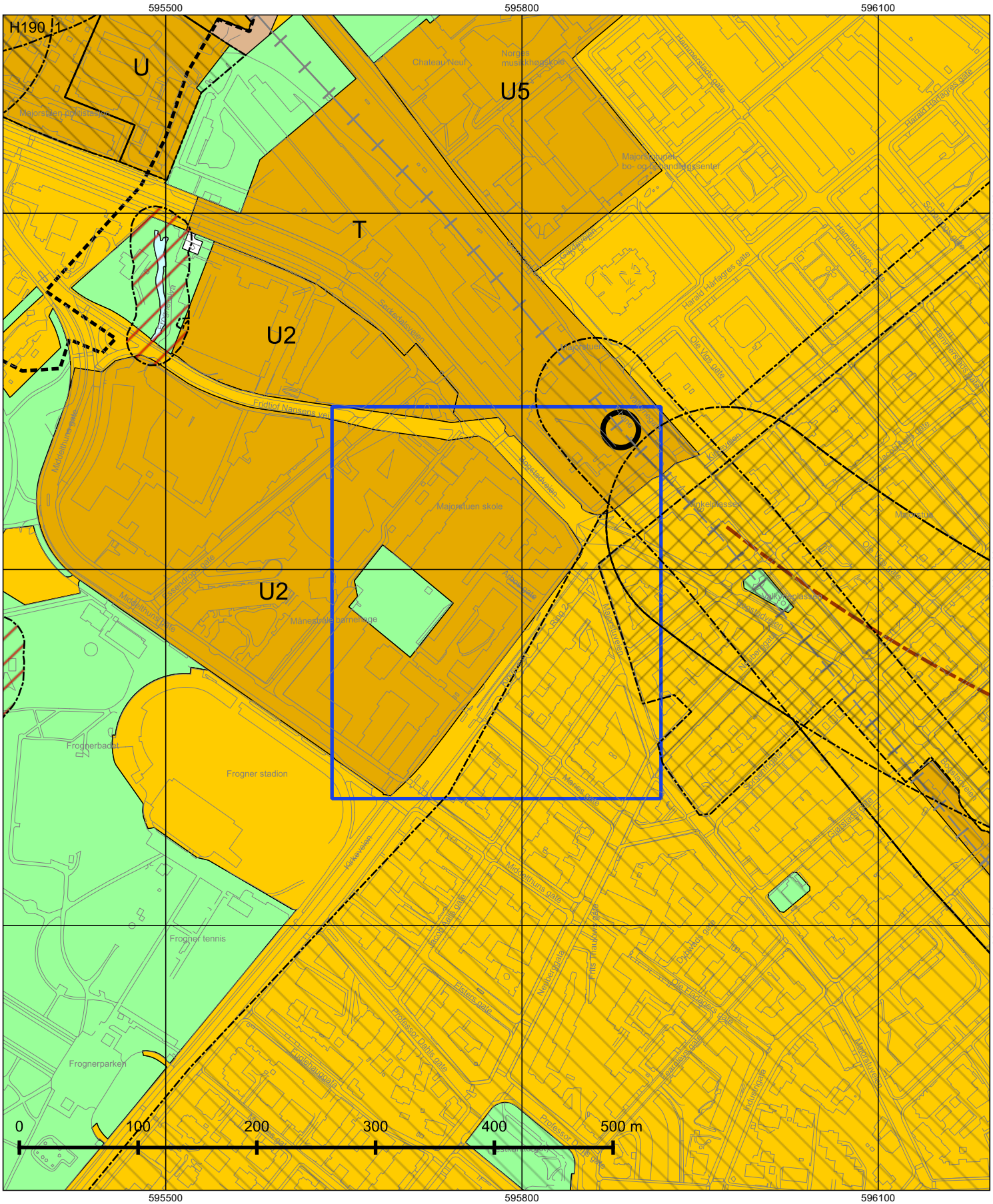
Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143350/ 86512591
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345
Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/2

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143350/86512591
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345

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



S-2453

Oslo

S-2453

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kirkeveien 5b og Arbos gate 2 og 4, regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.

Vedtaksdato: 27.03.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198001567

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KIRKEVEIEN 56 OG ARBOS GATE 2 OG 4, OSLO KOMMUNE

§ 1. Området er på kartet vist med reguleringsgrense og reguleres til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.

§ 2. Bebyggelsen kan oppføres i 6 etasjer med samme gesimshøyde som de tilstøtende hus inntil Kirkeveien 56 og Arbos gate 4. Mot Arbos gate oppføres støybeskyttende mur, og det tillates oppført en overliggende lav etasje på maks 180 m2 mellom blokkene, som vist på reguleringskartet. Maks utnyttelsesgrad er 1,75 inklusive forannevnte fløy mellom blokkene.

§ 3. Det tillates innredet forretninger i 1. etasje langs Kirkeveien.

§ 4. Det skal primært bygges minst 70% 3- og 4- roms leiligheter eller større. Det tillates ikke bygget leiligheter mindre enn 2- roms.

§ 5. Innenfor reguleringsområdet skal det opparbeides underjordisk garasjeanlegg med 0,6 bilplasser pr. 2-roms leilighet, og 1 plass for større leiligheter, videre 1 plass på 50 m2 forretningsareal samt plass til lossing og lasting. Eventuelle overskytende parkeringsplasser tillates bare benyttet til boligparkering.

§ 6. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av arealet, slik det er foreskrevet i paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Arbos gate 2b
Gnr. 215 Bnr. 2 Snr. 49 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0323

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christian Falkenberg
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 91 11 36 65
E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater