PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG
ARUPS GATE 16B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ekspedisjonsdokumenter

Ferdigattest

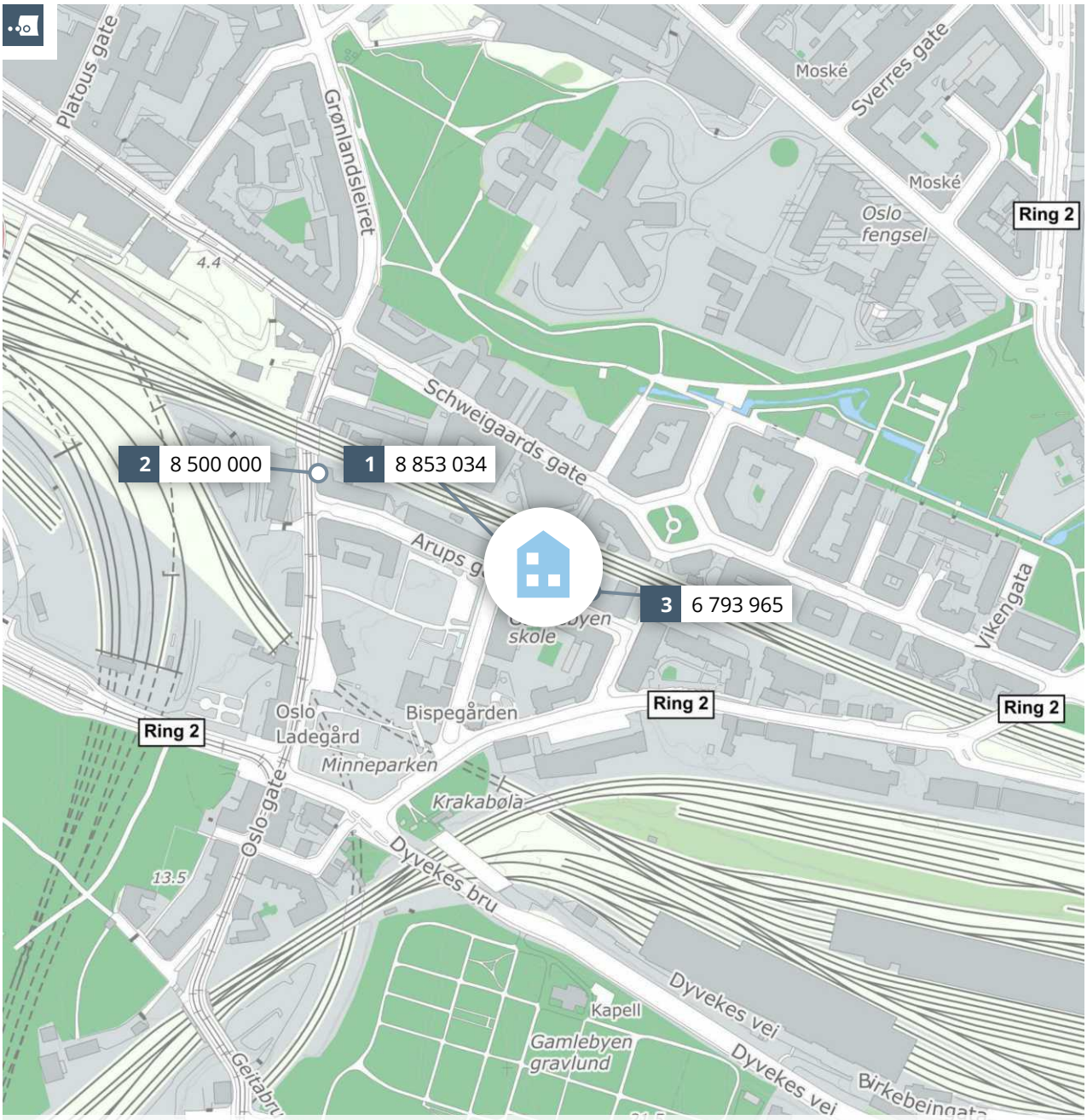
Byggetegninger

Avtale om bruksrett

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ARUPS GATE 16 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 23.10.2026

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: Werner Holthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arups gate 16 B, 0192 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1894

GNR 233 BNR 29 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS GAMLEBYEN RODE 2

Verdivurdert til

5 950 000

250 546	6 200 546	86 111
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1894

Fellesutgifter	6 284
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arups gate 14 B 98 m² 1893 - etg 3 sov				11.08.2026	8 730 000	**8 600 000**	253 034	8 853 034	**90 337**
2	Arups gate 2 A 96 m² 1877 3. etg 2 sov				20.10.2026	8 750 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**88 542**
3	Arups gate 20 69 m² 1893 3. etg 2 sov				13.08.2026	6 490 000	**6 600 000**	193 965	6 793 965	**98 463**

En klassisk 3-roms bygårdsleilighet fra 1894. Dette er en romslig selveierleilighet hvor de klassiske trekkene som generøs takhøyde, store vinduer med sprosser samt stukkatur og rosett er bevart.

Leiligheten har en gjennomgående planløsning med BRA-i på 72 kvm. Inneholder bl.a. entré med originale tregulv, en lys og luftig stue, to soverom, kjøkken med hvitevarer, bad og et kombinert vaske- og lagringsrom.

Kort fortalt:
- Klassisk bygårdsleilighet i Gamlebyen
- Lys og romslig stue med stukkatur og rosett
- 2 soverom
- Helfliset bad fra 2006
- Varmekabler i stue og kjøkken
- Separat kjøkken fra 2016
- Romslig kjellerbod på 9 kvm
- Hyppige buss- og trikke-avganger.
- Gangavstand til både Bjørvika, Sørenga, Ekeberg og sentrum.

Gamlebyen og områdene rundt har gjennomgått en stor utvikling, som fortsatt pågår.
Nabolaget byr på butikker, spisesteder og kaféer, samt grøntområder og parker.

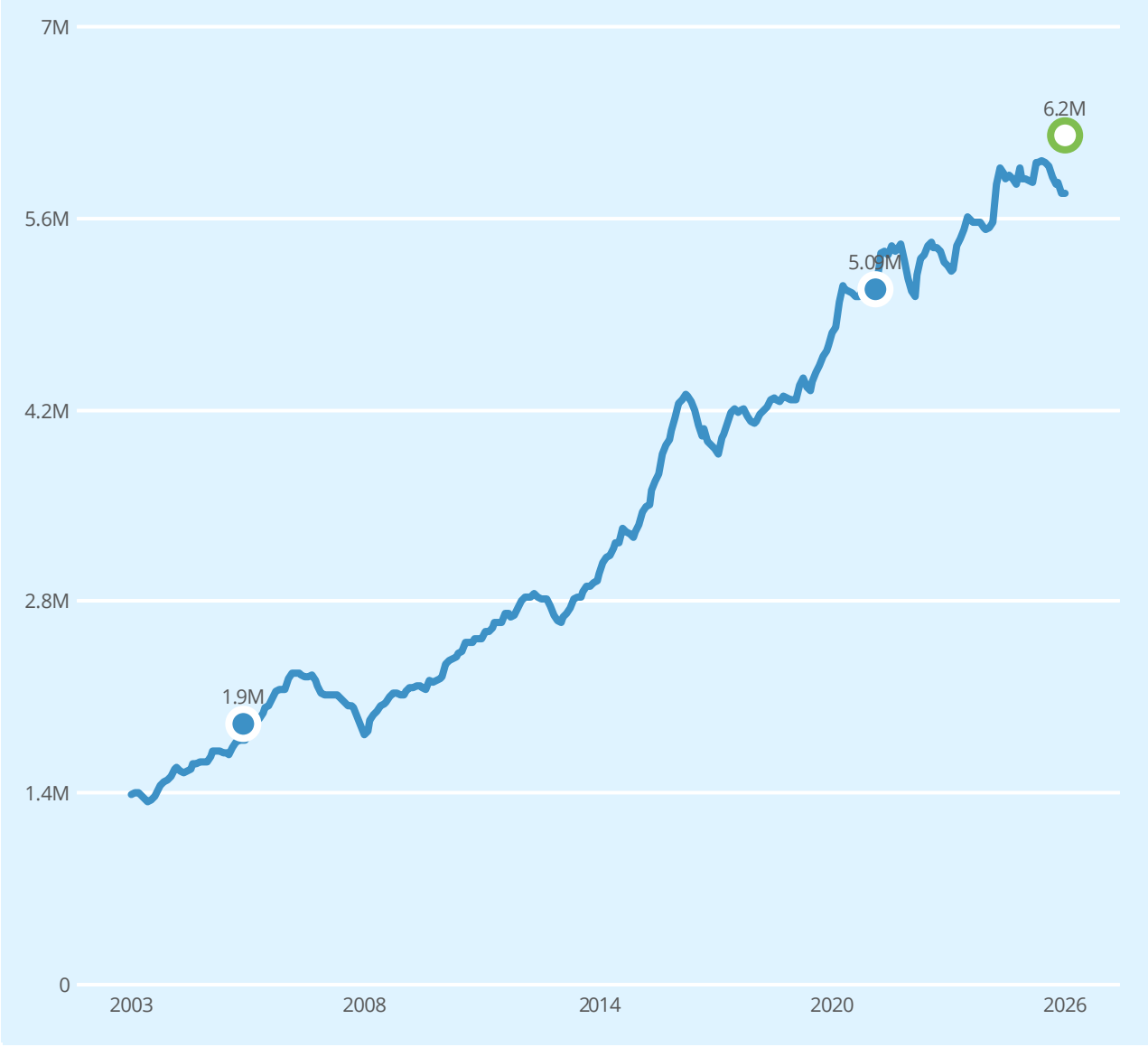
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.01.2025		06.01.2025	-	5 525 000	-	5 525 000	1
23.11.2021	21.12.2021	07.01.2022	5 000 000	4 950 000	135 562	5 085 562	
09.01.2009		09.01.2009	-	520 000	-	520 000	2
04.11.2005	14.11.2005	23.01.2006	1 550 000	1 900 000	-	1 900 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN RODE 2 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

6.6M
6.4M
6.2M
6 082 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

6.0M
5 919 000 Prisantydning i snitt
5 875 000 Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

104 585 GAMLEBYEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
103 775 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

86 111 Arups gate 16 B Totalpris 6 200 000

Tilstandsrapport

Arups gate 16 B, 0192 OSLO

Matrikkel: 301-233/29/0/2 | Referanse: 2026-1648 | Befaringsdato: 07.10.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

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

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, åtte er gitt tilstandsgrad 2, og åtte er uten merknad. I tillegg gjelder fire forhold helse, miljø og sikkerhet.

TG 2 • 8 TG 0 / TG 1 • 8

TG 2

Vesentlige avvik
8 forhold

Vinduer Side 8

1. Det er registrert vinduer som er vanskelig å åpne/lukke.
2. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Overflater · Bad - 1. etasje Side 8

1. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
2. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje Side 9

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje Side 10

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Avtrekk · Bad - 1. etasje Side 10

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

Vannledninger Side 11

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

Ventilasjon

Side 11

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
2. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.

Varmtvannstank

Side 12

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet

4 forhold

Branntekniske forhold

Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad og kjøkken.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv og malt tregulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 3,04 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier av noe eldre dato.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en egen innvendig bod som er leid på langtidsleie på 30 år. Det er over 20 år gjenværende på leien, i følge

eier.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1982.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert vinduer som er vanskelig å åpne/lukke.

   Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

2. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Bad – 1. etasje – Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp mellom 2000-2005. Eksakt årstall er ikke kjent.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad – 1. etasje – Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

   Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

2. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad – 1. etasje – Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

   Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

3. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad – 1. etasje – Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad – 1. etasje – Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad – 1. etasje – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i krombelagt kobber og vanlige kobberrør av noe eldre dato.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.

   Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.

   Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

2. Det er begrenset tilførsel av frisk luft i oppholdsrom.

   Konsekvens: Dette kan føre til redusert luftutskifting og redusert inneklima når vinduer holdes lukket. Manglende tilluft kan medføre at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2001.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid.

   Konsekvens: Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Utskifting må påregnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av automatsikringer og jordfeilbrytere. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:
Installasjon av enkelte sikringer og arbeider utført etter 1999.
Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Det lokale eltilsyn etter tilsyn den 27.05.2025 med rapportreferanse 5439808.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Da det er gjennomført et eltilsyn innen de siste fem årene, er den forenklede vurderingen etter forskrift til avhendingslova § 2-18 andre og tredje ledd ikke utført.

Eier er spurt om samsvarserklæring for installasjon og endringer på det elektriske anlegget utført etter 1999, jf. § 2-18 fjerde ledd.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

   Konsekvens: Dette kan bety at døren har lavere brannsikring mot andre tilstøtende seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

2. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

   Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

3. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

   Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig brannteknisk vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Arealer

TOTALT AREAL

81 m²	72 m²	9 m²	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1894)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	9 m²	-	**9 m²**	-
1. etasje	72 m²	-	-	**72 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**72 m²**	**9 m²**	**-**	**81 m²**	**-**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Bad, Stue, Kjøkken, To soverom, Entré

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Arups gate 16 B, 0192 OSLO**
Matrikkel: **301-233/29/0/2**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Christian Alexander Strandenæs Hauge**

Kunde: **Christian Alexander Strandenæs Hauge**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **07.10.2026**

Tilstede ved befaring: **Christian Alexander Strandenæs Hauge (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **22.10.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260274
Addresse	Arups gate 16B		
Postnr.	0192	Sted	OSLO
Selgers navn	Christian A S Hauge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

21/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4-5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

-

Polise/avtalenr.:

-

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Lite ventilasjon på våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takrenneproblematikk som mistenkes å ha ført til noe lekkasje på nabobygård (Arups gate 14) - er i prosess med å gjennomføres.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygg fra 1896 - normale skjevheter forbundet med slike bygg

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nyoppusset fasade - gamle vinduer i bygården

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny fasade ferdigstilt 2025.Utskiftning av de dårligste vinduene i bygården

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kaasa

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kan tidvis 'lukte' fukt nede i kjellerbodområdet - ingen synlig fukt/kilde

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gjort om bodene i loftområdet til leiligheter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker - lenge siden

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Stian Karlsen - ElektrikergruppenMai 25

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Elvia var innom på tilsyn og påpekte utbedringer - alle utbedringer gjennomført og godkjent

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med oppussing av fasaden - gjenstår det to mindre oppgraderinger i forhold til beslag og drenering som er i prosess og ferdigstilles fortløpende.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Har hatt Norgespris siden 23.10.2025, og gjelder frem til 31.12.2026.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.09.2026

Signert av *Christian A S Hauge*

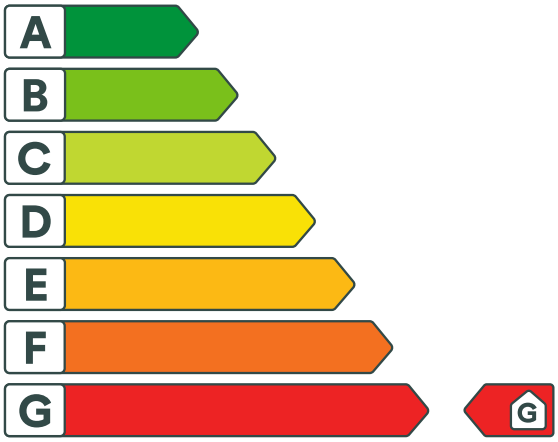
Initialer selger:
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Arups gate 16B, 0192 OSLO**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363999**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80604130**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **373,62**

Boligopplysninger:

Sameiet Arups gate 16	**Vår ref.:**	2456/2	**Fødselsdato eier:**	02.07.1987
Arups gate 16 B	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	12.08.1988
0192 OSLO	**Eiere:**	Tine Nilsen Fredrikstad, Christian Alexander Strandenæs Hauge		
Organisasjonsnr: 981 337 263	**Seksjonsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 284**

Felleskostnader:	Felleskostnader, lik fordelt	256
	Felleskostnader, etter brøk	4 088
	Renter felleslån 74760	1 304
	Avdrag felleslån 74760	636

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	250 546	Gjeld siste årsoppg.:	244 255
Klient ajourf. lån:	4 540 922	Klient gj. s. årsoppg.:	4 426 906

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15162212017, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.09.2026: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 24.09.2026: 4 540 922

Andel av saldo: 250 547

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 31.03.2044)

Refinansiering/opplåning til vedlikehold

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 633,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mikal Nerberg

Adresse: Arups gate 16A

Postnr/-sted: 0192 OSLO

Telefon: Mob.: 92239880

E-post: guidemicke@protonmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 24.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	244 255	Andre inntekter:	1 958
Annen formue:	0	Utgifter:	17 304		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2024

Boligopplysninger:

Sameiet Arups gate 16	**Vår ref.:**	2456/2	**Fødselsdato eier:** 02.07.1987
Arups gate 16 B	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:** 12.08.1988
0192 OSLO	**Eiere:**	Tine Nilsen Fredrikstad, Christian Alexander Strandenæs Hauge	

Organisasjonsnr: 981 337 263

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 233/29 - seksjon:2

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	638.2

9: Forsikring

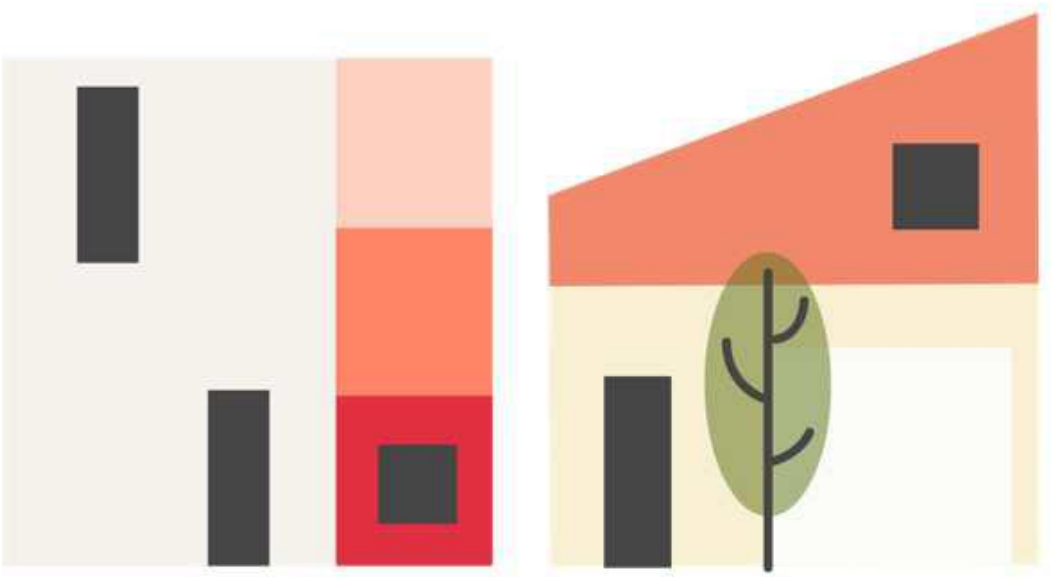
Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6531087

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.2022	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Sameiet Arups gate 16

Mandag 08.06.2026 kl. 18:00

Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7.etasje, rom 702A)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Arups gate 16

Møtet finner sted mandag 08.06.2026 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7.etasje, rom 702A)

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Arups gate 16 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering fra styret om sameiets økonomiske situasjon
- 5.2 Orientering fra styret om vedlikeholdsarbeid
- 5.3 Søknad om kjøp og innlemmelse av fellesareal (loft) til seksjon 15.

6 Valg

- 6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å sette godtgjørelse til styret til Kr 80.000,–. Begrunnelsen er økning i antall representater fra 3 til 4, samt arbeidsmengden med den siste tids vedlikeholdsarbeider. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Orientering fra styret om sameiets økonomiske situasjon

Styret orienterer om den økonomiske situasjonen i sameiet, og den siste tids likviditetsutfordringer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Orientering fra styret om vedlikeholdsarbeid

Styret orienterer om status på vedlikehold, og forespeiler litt om hva som forventes framover.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.3 Søknad om kjøp og innlemmelse av fellesareal (loft) til seksjon 15.

Formål
Formålet med kjøpet er å innlemme arealet i nåværende leilighet. Intensjonen er å bygge ut loftet med 2-3 soverom, nytt bad, evt. takterrasse mot bakgård samt innvendig trapp mellom etasjene. Det vil også bli aktuelt å montere flere takvinduer.

Areal og praktisk gjennomføring
Vedlagt følger skisse som viser (omtrentlig) arealet vi ønsker å kjøpe. Vi er innforstått med at loftet i dag er fellesareal, og at en utbygging bl.a. krever:

- 2/3 flertall på årsmøte for salg av arealet.
- At vi selv bekoster nødvendige arkitekttegninger, byggesøknad til kommunen, og byggearbeider.
- Reseksjonering av eiendommen.
- Etablering av evt. brannskille dersom dette er påkrevd.

Prosjektet vil bli gjennomført i tråd med Sameiets vedtekter, eierseksjonsloven og gjeldende tekniske krav.

Fordeler for sameiet
Salg av loftsarealet vil gi Sameiet inntekter som f.eks. kan benyttes til nødvendig vedlikehold og oppgraderinger, og øke standarden og verdien på eiendommen. Utbygging av loftet vil også medføre teknisk forbedring av arealet, bl.a. mht. isolasjon av tak og brannsikkerhet.

Økonomi
Vi foreslår at det, etter evt. positivt vedtak på årsmøte, hentes inn en uavhengig verdivurdering som utgangspunkt for forhandlinger og endelig kjøpekontrakt.

Forbehold og forutsetninger
Arealet omfatter i dag et større ventilasjons-aggregat, som ikke er i bruk, samt tilhørende ventilasjonsrør m.m. Dette må fjernes før utbygging er mulig, og kjøpet vil forutsette at dette er gjort. Prosjektet er også, i tillegg til godkjennelser fra Sameiet og Styret, avhengig av flere faktorer for å være gjennomførbart – bl.a. godkjennelser fra Oslo Kommune Plan og Bygningsetaten (PBE), en teknisk vurdering av arealet og bygningskonstruksjonen, samt økonomisk gjennomførbarhet m.m.

Fremdrift
Et vedtak på årsmøte er nå et nødvendig skritt for å komme videre. Vi håper styret stiller seg positive til prosjektet, og ber om at saken behandles på førstkommende årsmøte.

Forslag til vedtak: *Sameiet vedtar å tillate salg av fellesarealet i 5. etg. (loft) i oppgang A, for utbygging og innlemmelse i seksjonen under (Seksjon 15). Sameiet vedtar samtidig å gi styret fullmakt til å gjennomføre salget, og inngå kontrakt med kjøper.*

Styrets innstilling: Ved et eventuelt vedtak ber styret årsmtøtet om å gi styret mandat til å få inn all nødvendig informasjon i forkant av salget: takst på tilbud om oppgradering av boder i kjeller slik at de er i god nok stand til å kunne brukes, fjerninng av ventilasjons anlegget, og at styret kan trekke seg fra avtalen om dette ikke sees hensiktsmessig når det kommer til verdien på råloftet.

Ved et eventuelt vedtak bes årsmøte om å vedta følgende forutsetninger:

- At alle nødvendige offentlige godkjenninger innhentes,
- At prosjektet dokumenteres å kunne gjennomføres uten kostnader eller økonomiske forpliktelser for Sameiet eller øvrige seksjonseiere,
- At alle kostnader knyttet til prosjektet bæres fullt ut av søker,
- At endelig utforming og gjennomføring godkjennes av styret før arbeidene igangsettes,
- Og at endelig avtale om overdragelse av loftsarealet inngås med Sameiet.
- At styret avtaler pris med seksjonseier om salg av råloft.
- At styret har mulighet til å ikke inngå en avtale om det ikke sees på som økonomisk hensiktsmessig i forbindelse

med andre nødvendige oppgraderinger som må gjøres for å få kjellerboder i forskriftsmessig stand, og eventuelle andre kostnader som vil påløpe sameiet iforbindelse med salget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Mikal Nerberg - Valgt fra 22.05.2025
Styremedlem - Asle Tostrup - Valgt fra 22.05.2025
Styremedlem - Isak Foss Ingebrigtsen - Valgt fra 22.05.2025
Styremedlem - Christian Alexander Strandenæs Hauge - Valgt fra 22.05.2025
Varamedlem - Carl Johan Coelho Kristensen - Valgt fra 22.05.2025
Varamedlem - Klimentina Radkova - Valgt fra 22.05.2025

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 725 001**	**404 356**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 617 270	-1 084 514
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-113 326	2 405 159
B. Endring arbeidskapital	**-1 730 596**	**1 320 645**
C. Arbeidskapital	**-5 595**	**1 725 001**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	299 624	1 802 974
Kortsiktiggjeld	-305 219	-77 973
C Arbeidskapital	**-5 595**	**1 725 001**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Sameiet har negativ arbeidskapital per 31.12.25 og det er iverksatt økning av felleskostnader fra 01.01.26. Sameiet har fått overført midler fra gammel sparekonto i Handelsbanken og avtalt delbetalinger på sluttoppgjøret fra Bygg- og Malermestertjenesten for å ivareta likviditeten.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Arups gate 16

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 165 372	994 572	1 170 082	1 244 032
Sum leieinntekt		**1 165 372**	**994 572**	**1 170 082**	**1 244 032**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	50 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	15 514	6 932	0	0
Sum annen inntekt		**65 514**	**6 932**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 230 886**	**1 001 504**	**1 170 082**	**1 244 032**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	8 460	16 920	8 460	8 460
Styrehonorar	4	60 000	120 000	60 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		23 715	20 565	25 000	25 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	87 340	82 072	83 000	87 000
Kommunale avgifter/renovasjon		274 300	237 860	130 000	281 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	1 476	895	0	500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 258	1 310	1 500	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 807 076	1 133 741	30 500	86 400
Revisjonshonorar		0	0	5 300	5 500
Forretningsførerhonorar		58 444	48 527	58 000	61 000
Andre honorar	9	32 795	2 575	5 000	3 000
Kontorkostnad		875	0	0	1 000
TV/bredbånd		68 476	65 210	67 000	53 820
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 588	0	0	0
Kontingenter og gaver		2 200	2 130	2 500	2 500
Forsikringer		129 906	136 844	149 500	140 000
Andre kostnader	10	8 126	9 146	6 000	6 000
Sum kostnad		**2 570 034**	**1 877 795**	**631 760**	**822 180**
Driftsresultat		**-1 339 148**	**-876 291**	**538 322**	**421 852**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 495	51 332	0	0
Rentekostnad		313 617	259 555	320 152	300 811
Netto finansposter		**278 122**	**208 223**	**320 152**	**300 811**
Årsresultat		**-1 617 270**	**-1 084 514**	**218 170**	**121 041**
Overført sameiekapital		-1 617 270	-1 084 514	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 617 270**	**-1 084 514**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Arups gate 16

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		5 332	117 667
Andre kortsiktige fordringer		13 119	11 945
Forskuddsbetalte kostnader		61 824	44 278
Innestående konsernkonto og bank		219 349	1 629 084
Sum omløpsmidler		**299 624**	**1 802 974**
SUM EIENDELER		**299 624**	**1 802 974**

Balanse 2025 Sameiet Arups gate 16

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 378 512	-2 761 242
Sum opptjent egenkapital		**-4 378 512**	**-2 761 242**
Sum egenkapital	**11**	**-4 378 512**	**-2 761 242**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 372 918	4 486 243
Sum langsiktig gjeld		**4 372 918**	**4 486 243**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 411
Leverandørgjeld		301 730	23 451
Skyldig off. myndigheter		0	28 970
Påløpne renter		1 605	1 765
Annen kortsiktig gjeld		1 883	18 377
Sum kortsiktig gjeld		**305 219**	**77 973**
Sum gjeld		**4 678 136**	**4 564 216**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**299 624**	**1 802 974**

Sted:_____ Dato:_____

Mikal Nerberg
Styreleder

Christian Alexander Strandenæs Hauge
Styremedlem

Asle Tostrup
Styremedlem

Isak Foss Ingebrigtsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 16 seksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 233 og bnr. 29, og ligger i Oslo kommune. Tomteareal er 638,2 kvm.
Eiendommen er forsikret i IF med poliseummer SP6531087.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	740 112	663 213
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	0	18 630
3650 Innkrevde felleskostn. renter	311 886	261 093
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	113 374	51 636
Sum	**1 165 372**	**994 572**

Note 2 - Tilskudd

Sameiet har mottatt kr 50 000 i forbindelse med Årets Spire 2025 fra Usbl Bomiljøfond.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	15 514	0
3999 Andre inntekter	0	6 932
Sum	**15 514**	**6 932**

Konto 3990 gjelder opprydding av gamle ukjente poster fra 2023/24.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	120 000
Sum	**68 460**	**136 920**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	42 768	40 920
6361 Fast renhold	42 549	40 152
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	1 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 023	0
Sum	**87 340**	**82 072**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenskostnader	1 476	895
Sum	**1 476**	**895**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 310
6552 Driftsmateriell	2 258	0
Sum	**2 258**	**1 310**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 524 797	0
6613 Vedlikehold uteområder	0	2 208
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 538	31 581
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	4 127
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	3 428	0
6644 Fasade/balkonger	0	1 088 332
6648 Vedlikehold dører og porter	253 314	4 287
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	3 206
Sum	**1 807 076**	**1 133 741**

Konto 6601 gjelder murerarbeid og rehabilitering av gatefasader og vinduer, samt rehabilitering av seksjon 3.

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 250	2 575
6730 Teknisk honorar	30 545	0
Sum	**32 795**	**2 575**

Konto 6730 gjelder utbedring av fuktskader i sokkelleilighet utført av Usbl.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Årsmøte	2 000	2 525
7770 Betalingskostnader	1 153	3 253
7772 Omkostninger inkasso	3 850	0
7773 Omkostninger innkreving	1 124	494
7790 Andre kostnader	0	2 868
7792 Øredifferanse	0	5
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**8 126**	**9 146**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 761 242	-1 617 270	-4 378 512
Sum opptjent egenkapital	**-2 761 242**	**-1 617 270**	**-4 378 512**
Sum egenkapital	**-2 761 242**	**-1 617 270**	**-4 378 512**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Felleslån sameie
Lånenummer:	**16368574760**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 540 000
Lånesaldo 01.01:	4 486 243
Avdrag i perioden:	113 326
Lånesaldo 31.12:	**4 372 918**
Saldo 5 år frem i tid:	3 660 433

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368574760	1	557 877	557 877
	1	369 380	369 380
	1	335 450	335 450
	4	252 587	1 010 348
	8	241 277	1 930 216
	1	169 648	169 648

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Arups gate 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Arups gate 16

Styreleder	Mikal Nerberg (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Isak Foss Ingebrigtsen (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Christian Alexander Strandenæs Hauge (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Asle Tostrup (sign.)	24.04.2026

Årsmelding 2025 - Sameiet Arups gate 16

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Mikal Nerberg
Styremedlem, Asle Tostrup
Styremedlem, Isak Foss Ingebrigtsen
Styremedlem, Christian Alexander Strandenæs Hauge
Varamedlem, Carl Johan Coelho Kristensen
Varamedlem, Klimentina Radkova

Styret i Sameiet Arups gate 16 består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Arups gate 16 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Arups gate 16 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 981337263

Sameiet Arups gate 16 består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Arups gate 16 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6531087. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Arups gate 16 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av Brannvernsystemet i begge oppgangene
- Kontroll av piper og brannsikkerhet ved disse

Styrets arbeid

Beretning om styrets arbeid presenteres på årsmøtet, og vil bli sendt til seksjonseierne i forkant av årsmøtett

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 08.06.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Arups gate 16 mandag 08.06.2026 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1 (7.etasje, rom 702A).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kristoffer Kinden Endresen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å sette godtgjørelse til styret til Kr 80.000,–. Begrunnelsen er økning i antall representater fra 3 til 4, samt arbeidsmengden med den siste tids vedlikeholdsarbeider. Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 80 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering fra styret om sameiets økonomiske situasjon

Styret orienterer om den økonomiske situasjonen i sameiet, og den siste tids likviditetsutfordringer.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Orientering fra styret om vedlikeholdsarbeid

Styret orienterer om status på vedlikehold, og forespeiler litt om hva som forventes framover.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.3 Søknad om kjøp og innlemmelse av fellesareal (loft) til seksjon 15.

Formål
Formålet med kjøpet er å innlemme arealet i nåværende leilighet. Intensjonen er å bygge ut loftet med 2-3 soverom, nytt bad, evt. takterrasse mot bakgård samt innvendig trapp mellom etasjene. Det vil også bli aktuelt å montere flere takvinduer.

Areal og praktisk gjennomføring
Vedlagt følger skisse som viser (omtrentlig) arealet vi ønsker å kjøpe. Vi er innforstått med at loftet i dag er fellesareal, og at en utbygging bl.a. krever:

- 2/3 flertall på årsmøte for salg av arealet.
- At vi selv bekoster nødvendige arkitekttegninger, byggesøknad til kommunen, og

byggearbeider.
- Reseksjonering av eiendommen.
- Etablering av evt. brannskille dersom dette er påkrevd.

Prosjektet vil bli gjennomført i tråd med Sameiets vedtekter, eierseksjonsloven og gjeldende tekniske krav.

Fordeler for sameiet
Salg av loftsarealet vil gi Sameiet inntekter som f.eks. kan benyttes til nødvendig vedlikehold og oppgraderinger, og øke standarden og verdien på eiendommen. Utbygging av loftet vil også medføre teknisk forbedring av arealet, bl.a. mht. isolasjon av tak og brannsikkerhet.

Økonomi
Vi foreslår at det, etter evt. positivt vedtak på årsmøte, hentes inn en uavhengig verdivurdering som utgangspunkt for forhandlinger og endelig kjøpekontrakt.

Forbehold og forutsetninger
Arealet omfatter i dag et større ventilasjons-aggregat, som ikke er i bruk, samt tilhørende ventilasjonsrør m.m. Dette må fjernes før utbygging er mulig, og kjøpet vil forutsette at dette er gjort. Prosjektet er også, i tillegg til godkjennelser fra Sameiet og Styret, avhengig av flere faktorer for å være gjennomførbart – bl.a. godkjennelser fra Oslo Kommune Plan og Bygningsetaten (PBE), en teknisk vurdering av arealet og bygningskonstruksjonen, samt økonomisk gjennomførbarhet m.m.

Fremdrift
Et vedtak på årsmøte er nå et nødvendig skritt for å komme videre. Vi håper styret stiller seg positive til prosjektet, og ber om at saken behandles på førstkommende årsmøte.

Vedtak:
Sameiet vedtar å tillate salg av fellesarealet i 5. etg. (loft) i oppgang A, for utbygging og innlemmelse i seksjonen under (Seksjon 15). Sameiet vedtar samtidig å gi styret fullmakt til å gjennomføre salget, og inngå kontrakt med kjøper.

Styrets innstilling:

Ved et eventuelt vedtak ber styret årsmøte om å gi styret mandat til å få inn all nødvendig informasjon i forkant av salget: takst på tilbud om oppgradering av boder i kjeller slik at de er i god nok stand til å kunne brukes, fjerning av ventilasjonsanlegget, og at styret kan trekke seg fra avtalen om dette ikke sees hensiktsmessig når det kommer til verdien på råloftet. Signert avtale er inngått avtale.

Ved et eventuelt vedtak bes årsmøte om å vedta følgende forutsetninger:

• At alle nødvendige offentlige godkjenninger innhentes, At prosjektet dokumenteres å kunne gjennomføres uten kostnader eller økonomiske forpliktelser for Sameiet eller øvrige seksjonseiere,

• At alle kostnader knyttet til prosjektet bæres fullt ut av søker,

• At endelig utforming og gjennomføring godkjennes av styret før arbeidene igangsettes,

• Og at endelig avtale om overdragelse av loftsarealet inngås med Styret.

• At styret avtaler pris med seksjonseier om salg av råloft.

At styret har mulighet til å ikke inngå en avtale om det ikke sees på som økonomisk hensiktsmessig i forbindelse med andre nødvendige oppgraderinger som må gjøres for å få kjellerboder i forskriftsmessig stand, og eventuelle andre kostnader som vil påløpe sameiet iforbindelse med salget.

Forlaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Mikal Nerberg - Valgt fra 22.05.2025
Styremedlem - Asle Tostrup - Valgt fra 22.05.2025
Styremedlem - Isak Foss Ingebrigtsen - Valgt fra 22.05.2025
Styremedlem - Christian Alexander Strandenæs Hauge - Valgt fra 22.05.2025
Varamedlem - Carl Johan Coelho Kristensen - Valgt fra 22.05.2025
Varamedlem - Klimentina Radkova - Valgt fra 22.05.2025

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Klimentina Radkova for 1 år.

Valgt ble: Halvor Desserud for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Kristoffer Kinden Endresen

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne

VEDTEKTER

FOR SAMEIET ARUPS GATE 16
0192 OSLO

Vedtatt på sameiermøte den 22. mai 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
og erstatter tidligere vedtekter.

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 16 boligseksjoner i henhold til opp-delingsbegjæring tinglyst den 30. august 1975.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 233 bnr 29 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Sameiet kan mot et avtalt vederlag inngå avtale med den enkelte seksjonseier om bruksrett for boder/tidligere wc i trappeoppgang i inntil 20 år. Dette skal avtales skriftlig i en kontrakt som regulerer både vederlagssum og tidsperioden skal spesifiseres.

§3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på nettoareal i henhold til oppdelingsbegjæring av 30/8-1975, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Nettoareal fremkommer slik:

Andel 45/1160:	Seksjon nr. 6.
Andel 64/1160:	Seksjon nr. 1, 2, 4, 7, 8, 11, 12 og 15.
Andel 67/1160:	Seksjon nr. 9, 10, 13 og 14.
Andel 89/1160:	Seksjon nr. 5.
Andel 98/1160:	Seksjon nr. 3.
Andel 148/1160:	Seksjon nr. 16.

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

§4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr;-herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6
SALG

Ved salg av boligseksjon plikter seksjonseier å melde dette skriftlig til styret. Styret skal informeres om kjøpers navn og kontaktinformasjon, samt overtagelsesdato.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§7
UTLEIE

Ved utleie av boligseksjon plikter seksjonseier å melde dette skriftlig til styret ved hvert enkelt leieforhold. Styret skal informeres om leietagers navn og kontaktinformasjon, samt leieforholdets start og varighet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mer enn totalt 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal sameier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret. I tilfeller der det fremsettes skriftlig klage over leietaker, skal vedkommende seksjonseier innen 14 dager ta kontakt med leietakeren med sikte på å løse forhold klagen gjelder.

§8
STYRET

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

§9
STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for ett vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

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. 5 prosent gjelder ikke ved nødvendig vedlikehold og avsetning til dette.

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.

§15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon, ref. §6 i vedtektene.

§17
MISLIGHOLD

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.

§18
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Ordensregler i Arupsgate 16

1. Alle beboere har plikt til å overholde ordensreglene og se til at alle de gir adgang til leiligheten gjør det samme.

2. Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at ordensregler blir fulgt og har myndighet på vegne av sameiet til å gripe inn ved overtredelser.

3. Beboerne plikter å holde ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre beboere ikke sjeneres. Mellom 23 og 06 bør man vise særlig hensyn ut i fra andre beboeres nattesøvn.

4. Beboere som skal arrangere fest i leiligheten skal varsle naboer 3 dager på forhånd.

5.. Ved endringer i bygningsmessige konstruksjoner i leilighetene skal styret underrettes i forkant.

6. I fellesareale må det ikke settes ting som er til ulempe for andre beboere. Det er ikke anledning til å oppbevare gjenstander i trappeoppgangene.

7. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

8. Port, felles utgangsdører og dører til boder og kjeller skal holdes stengt.

9. Alle seksjonseiere plikter å bidra med innsats i sameiets felles arbeidsoppgaver.

styret
arupsgate 16

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 233, Bruksnr 29, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Arups gate 16 B, gatenr 10261	**Grunnkrets:**	2802	Gamlebyen rode 2
(fra bruksenhet)	0192 Oslo	**Valgkrets:**	104	Gamlebyen skole
		Kirkesogn:	1010802	Gamlebyen og Grønland
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	10.09.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	30/630
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	638,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Lokalitetsnr	**Art**	**Vernetype**	**Kategori**
88460	Byanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	23.08.2012		
Oppdatert:	23.09.2026		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	**Nr**	**Type**	**BRA**	**Kjøkkenkode**	**Antall rom**	**Bad**	**WC**
Arups gate 16 B	H0102	Bolig	74,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 889,0	Igangset.till.:	01.12.1892
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	1 889,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1894
Vannforsyning:				Antall boliger:	17
Bygningsnr:	80604130			Antall etasjer:	6

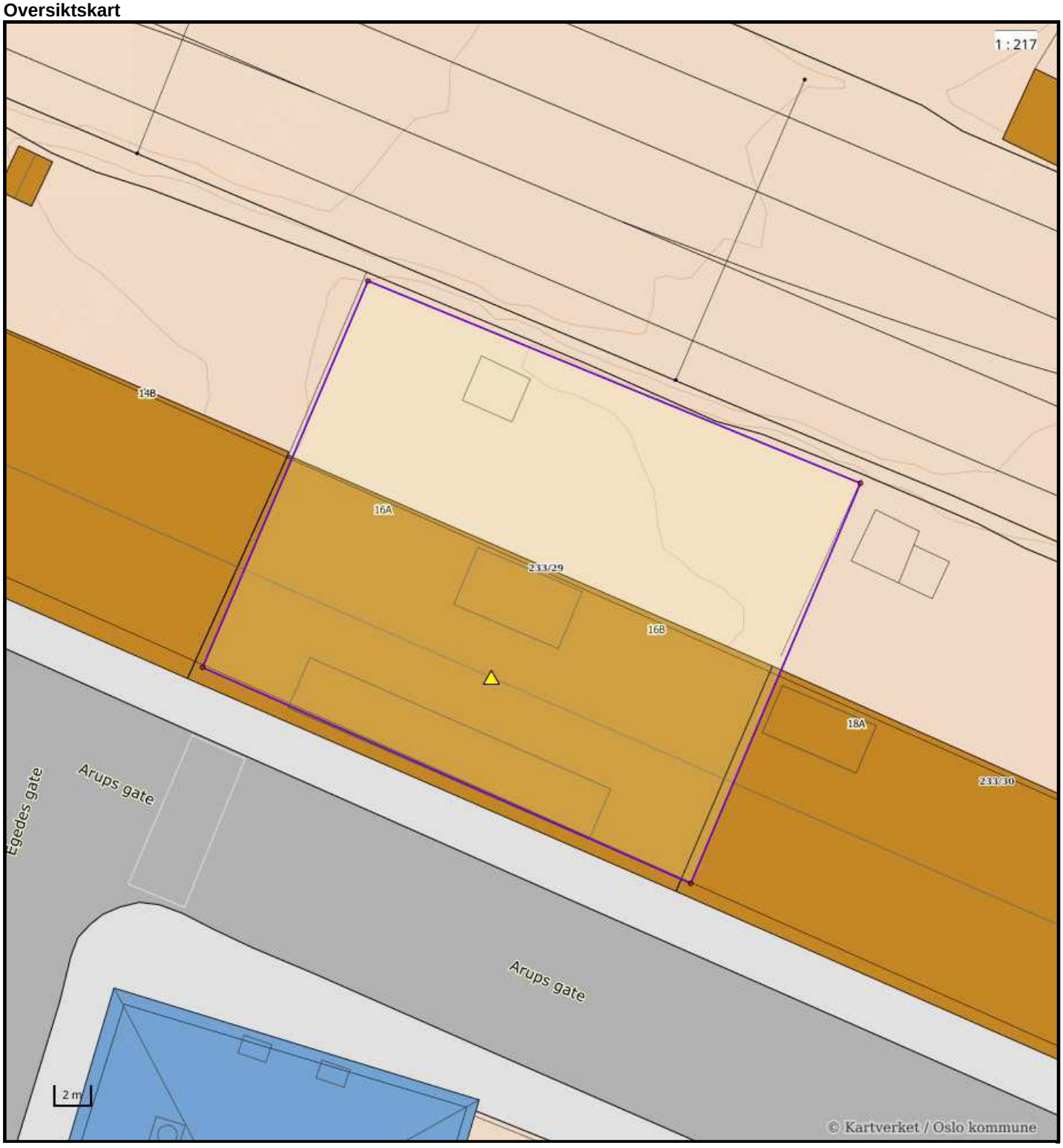
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		293,0		293,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2802 22	Leiegård, (mur), Arupsgate 16	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Stort takoppløft i nyere tid mot front, lite takoppløft mot bakgård	

Oversiktskart



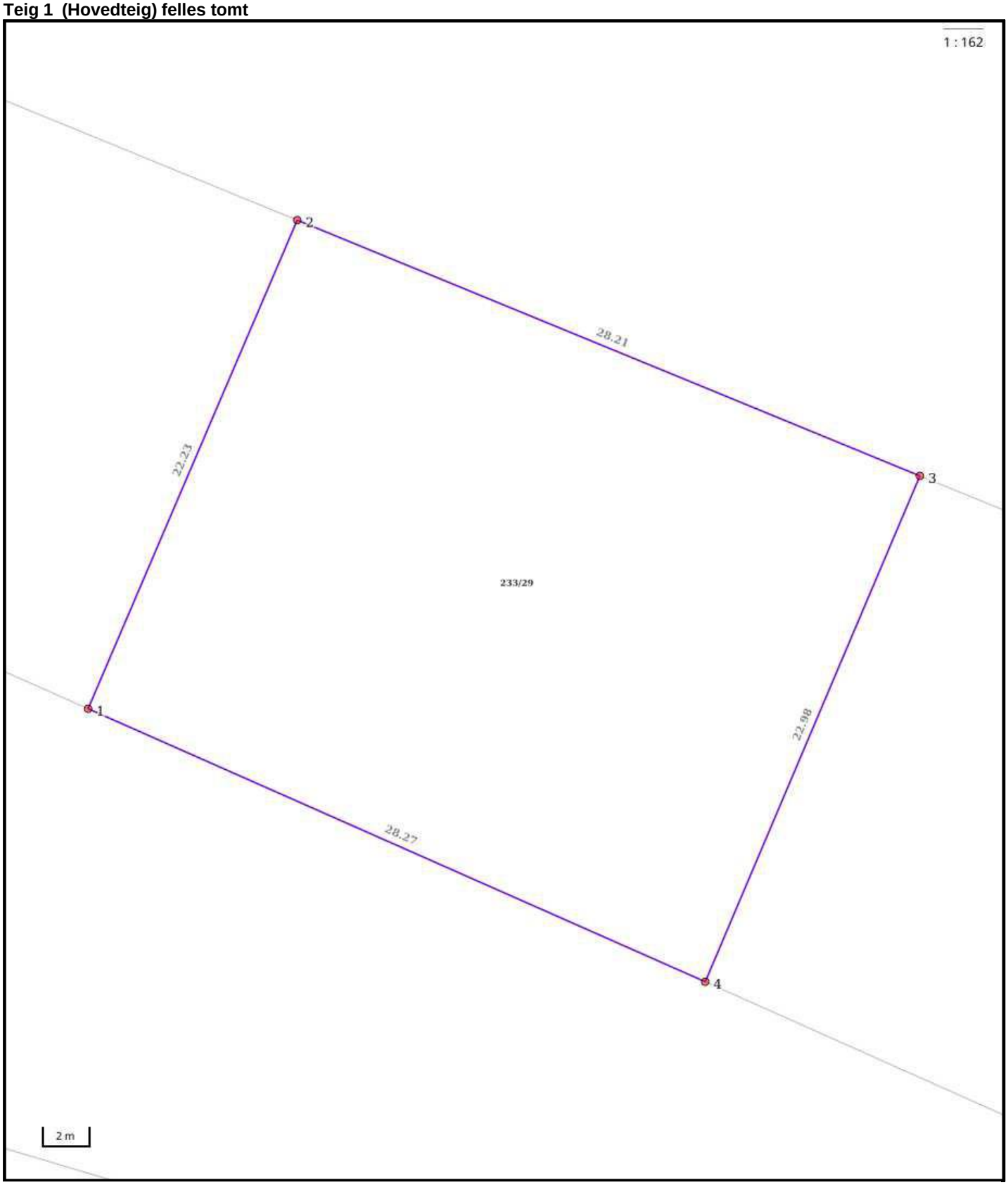
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 638,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

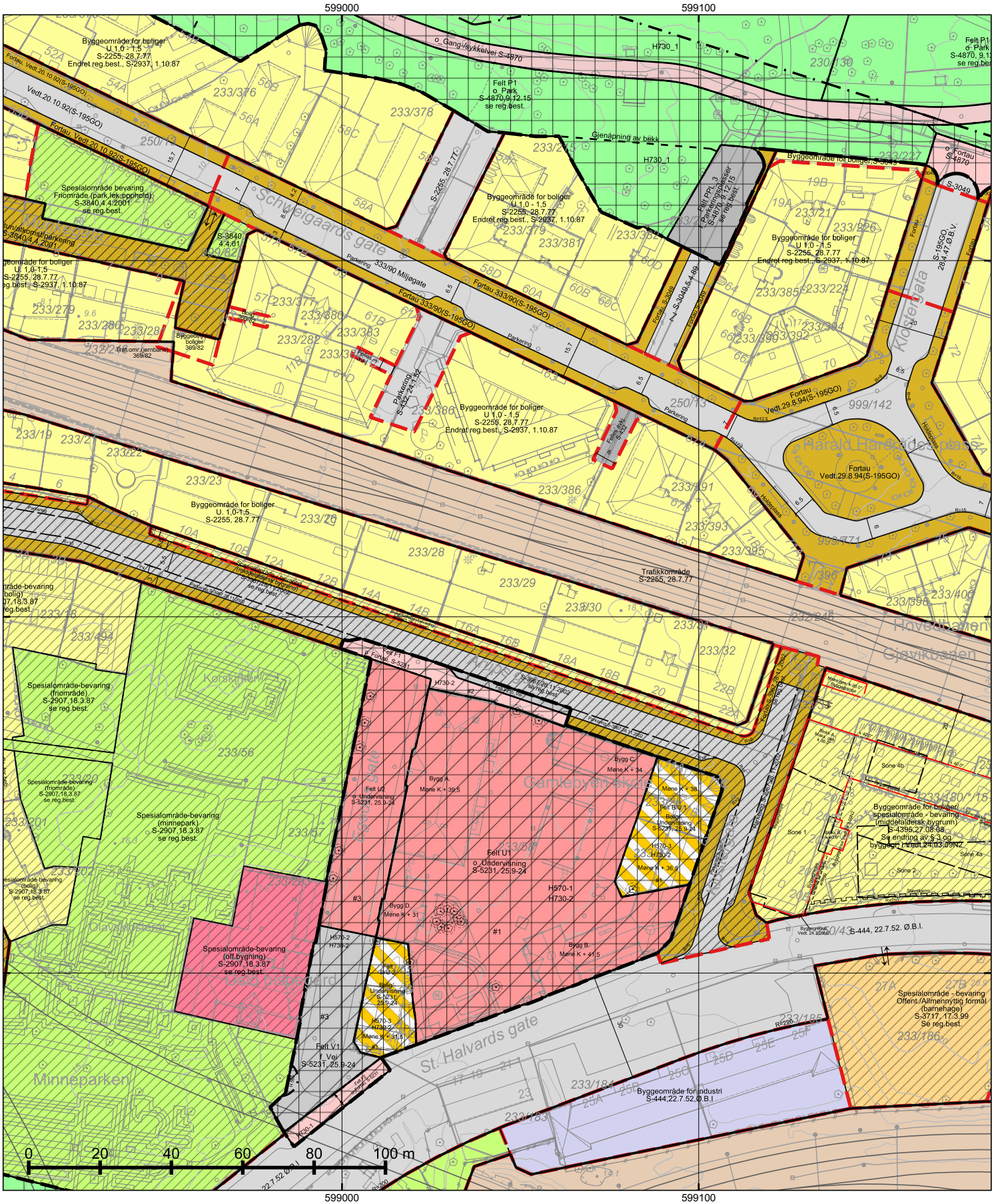
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 398,01	599 026,72	22,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 642 419,15	599 033,60	28,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 642 410,86	599 060,56	22,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 642 388,99	599 053,51	28,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

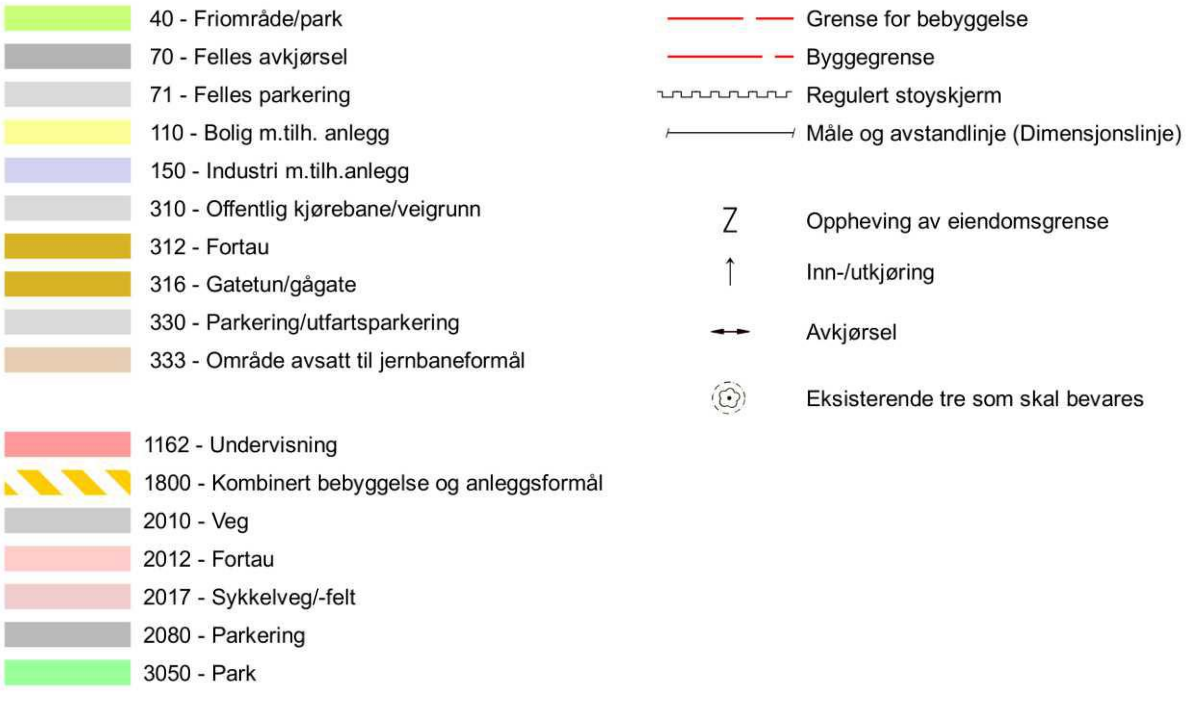
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

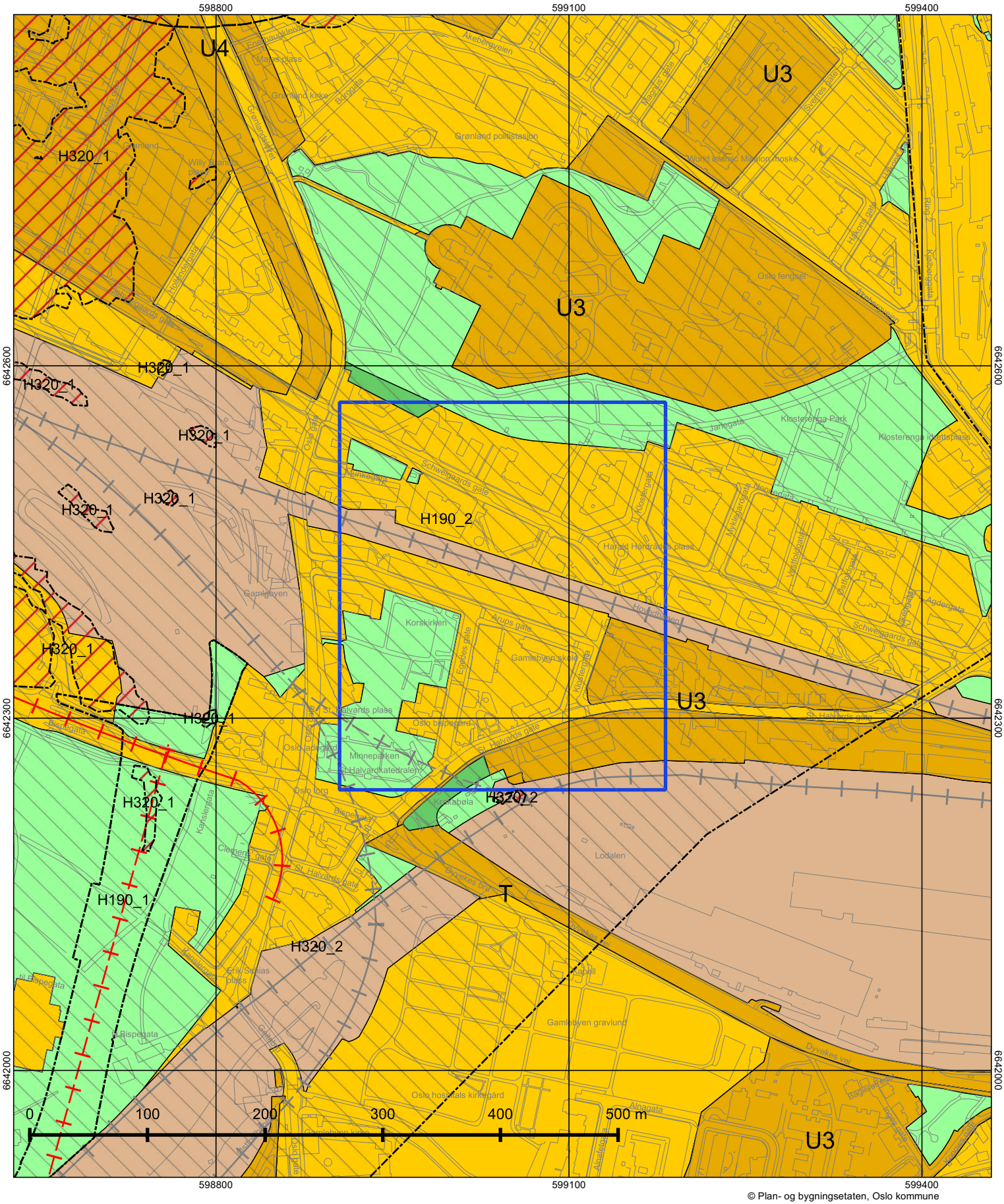
PlottID/Best.nr: 163467/ 86540442
Adresse: Arups gate 16
Gnr/Bnr: 233/29
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163467/86540442
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

270.92.

1

2385/92 2405/92 2462–2563/92.

Commandeur Sjø Tigmanger Skuelten

Expeditions-Dokument

angaaende Boeningshus.

paa Matr.-No. 16 Christ. Gade Ferdig attestert 24/12-1894

Indleveret 29de November 92. Attesteret 7. 1. 94

EIENDOMSKOMMISSIONEN 306/92

Overensstr. Oprmaalings Skjøn d. 29 Erklæring
Christiania 29 November 1892
B. Lange

665/92 Tinglyst og bemærket
D. m. v.

Overensstr. Tinglysningsattest

Overensstr. den ovenr Taxationskommissions
Ver Forbehold Intet at bemærke.
Den ved 28de Lange Forsalg forekommer
mig at være dannelig opstillet med Hensyn til
grundeiendoms-Forholdene. Ellers Intet at bemærke.
Skjønnet maa opgjøres indbefattes til 15.000 Kr.
Christiania den 30 November 1892
B. Lange
Overskjønnsmændene Meddelelse paa Begjæring af Kl.
Bjelkeby der skal overføres af Jern.
D. s. s. B. Lange

463/92

Skjønnet maa ansees mod Erstatning indbefattet som
Ligningsskjønn som saadant; Forbindelse med
den ydre Skjøn.
Chra. 7/12 92. — A. O. Paus

Anmeldelse
Tegning

BYGNINGSRÅDET
Bl. nr. 580
1934
OSLO

Ferdig attestert 27-9-1934

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter + bad.

på matr.nr. 16 Arupsgate

Innlevert 11 april 1934 Attestert

Anmeldes Oslo Helseråd

i Oslo den 11te april 1934

A. Skilland

SB/VW.

Ad: 16 Arupsgate, jnr. 367/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Slissene mellem de gamle priveter og kjøkkener må tettes i ytterveggen. W.C. rummene må innredes i overensstemmelse med forskriftene. Søppelkassene tillates ikke plassert i den gamle binge.

Oslo helseråd den 19. april 1934.

Efter bemyndigelse

Alf Lundh

Bygn. kr. 20 APR 1934

f.d. til innstilling
Oslo 20/4.34
O. Klungsøyr

Sigurd Jay

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leilighet på loft.

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Arups gate 16		

Byggherre

Herr Alf Kallgren,
Borgeveien 51,

Ankerlagehègda.

Ansvarshavende

GT/SP

Dato
4.desember 1972

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Fung. Bygningsinspektør
G.Torp

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

SIL C-16. 10.000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av baderom i 1.2.3. Og 4. etg

Arbeidssted
Arups gate 16

Matr.nr.

J.nr.
75/2739

Byggherre

Ansvarshavende

Alf Hallgren
Arups gate 16

OSLO 1

KLH/TL

Dato
22.april 1981

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

Forbehold:

Byggetillatelse er ikke gitt, da ingen ansvarshavende har meldt seg, og ingen kontroll er foretatt på stedet.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.L.Hansen

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Kristiansen & Larsen AS
Haslevangen 45 C
0579 OSLO

200008067 6

Dato: 14 MAY 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200008067-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARUPS GATE 16	Eiendom:	233/29/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Arupsgate 16 c/o Markedshuset	Adresse:	Postboks 1479 Vika, 0116 OSLO
Søker:	Kristiansen & Larsen AS	Adresse:	Haslevangen 45c, 0580 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avdelingsingeniør

Øyvind Nesbakken
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Kristiansen & Larsen AS
Haslevangen 45 C
0579 OSLO

Dato: 23 APR 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200704309-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lissie Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARUPS GATE 16	Eiendom:	233/29
Tiltakshaver:	Sameiet Arups gate 16 v/A. Johansen	Adresse:	Postboks 1479 Vika, 0116 OSLO
Søker:	Kristiansen & Larsen	Adresse:	Haslevangen 45C, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Utskifting av kjøkkenavløp

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter utskifting av kjøkkenopplegg.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e), godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten 23.04.2007. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsrett.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr 3, 2. ledd fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden

Søknaden omfatter endring av røropplegg gjennom branncelle i 3 eksisterende kjøkkenopplegg i hele gården.

Avfallsplan

Forenklet avfallsplan er godkjent.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket;

Orgnr og Navn	Beskrivelse
846181202 Kristiansen og Larsen AS	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1 Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Lissie Hagen
saksbehandler

Pål Granberg
sidemannskontrollør

Kopi til:
Sameiet Arups gate 16 v/A. Johansen, Postboks 1479 Vika, 0116 OSLO

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NØYTRAL KONTROLL & TAKST AS
Postboks 38 Torshov
0412 OSLO

Dato: 05.01.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201717087-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARUPS GATE 16B	Eiendom:	233/29/0/0
Tiltakshaver:	STURLA BOGE KROGSTI	Adresse:	MICHELETS VEI 81, 1368 STABEKK
Søker:	NØYTRAL KONTROLL & TAKST AS	Adresse:	Postboks 38 Torshov, 0412 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Arups gate 16 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for våtrom og skifte av takvinduer på henlagt sak 200202486, mottatt 04.01.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.01.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
STURLA BOGE KROGSTI, MICHELETS VEI 81, 1368 STABEKK, sturla@krogstie.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NØYTRAL KONTROLL & TAKST AS
Postboks 38 Torshov
0412 OSLO

Dato: 05.01.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201717087-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARUPS GATE 16B	Eiendom:	233/29/0/0
Tiltakshaver:	STURLA BOGE KROGSTI	Adresse:	MICHELETS VEI 81, 1368 STABEKK
Søker:	NØYTRAL KONTROLL & TAKST AS	Adresse:	Postboks 38 Torshov, 0412 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Arups gate 16 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for våtrom og skifte av takvinduer på henlagt sak 200202486, mottatt 04.01.2018.

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

Klagefristen er tre uker

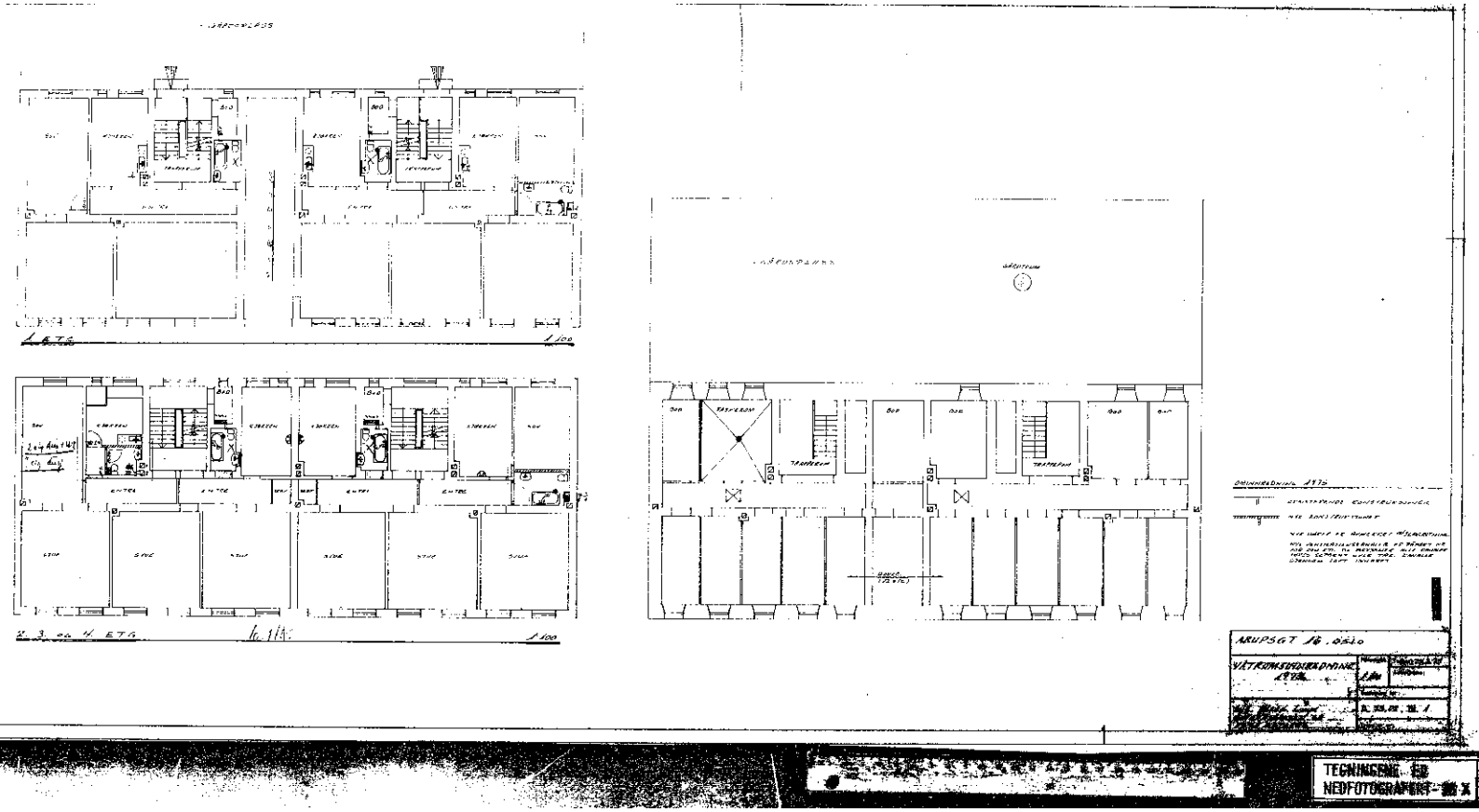
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.01.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
STURLA BOGE KROGSTI, MICHELETS VEI 81, 1368 STABEKK, sturla@krogstie.com



ARUPSGT 16, 0550

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 200 %

KONTRAKT

KJØP AV BRUKSRETT TIL BOD I OPPGANG

Mellom Sameiet Arups gate 16 org.nr. 981337263

og Ben Christensen, født 28.03.1979 (sameier)

er inngått slik avtale:

1. Sameiet Arups gate 16 overdrar til snr. 2 bod mellom første og andre etg i oppgang B

2. Avtalt kjøpesum er kr.15 000 pr KVM, og arealet er satt til 2 KVM. Kjøpesum lik kr 30.000 forfaller til betaling den 15/1-2019. Beløpet betales til sameiets konto 1503.73.05526.

3. Det er knyttet følgende vilkår til overtakelsen av boden:

   - inspeksjonsrett for sameiet

4. Kjøper er kjent med bod/tilleggsdel og overtar den i den stand den befinner seg "as is".

5. Kjøper får ved signering av denne kontrakten en midlertidig bruksrett på gjeldende bod på 30 år – gjeldende fra kontraktens signeringsdato. Bruksretten følger seksjonen og ikke eier. Bruksretten kan følgelig overføres eventuelle nye eiere.

6. Da arealet er innlemmet i leiligheten oppfordres kjøper til å tinglyse avtalen, og seksjonseier bekoster selv tinglysningen.

Denne kontrakt er utarbeidet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, 14. januar 2019

Sameiet Arups gate 16

.....
Anette Holm Hulthin
Styremedlem

.....
Ben Christensen
Seksjonseier, nr 2

B E G J Æ R I N G
til
OSLO BYSKRIVEREMBETE

Undertegnede hjemmelsinnehavere begjærer hele Arupsgate 16, Oslo, oppdelt i 16 seksjoner. Huset er på 5 etasjer med 16 leiligheter.

1. Innehaver av de enkelte seksjoner skal ha ideell andel av hele eiendommen som svarer til sameierandelen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

2. Sameiet forbeholdes panterett for kr.10.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett, og Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for inntil 80% av seksjonens verdi basert på verditakst avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet. Panteretten har likevel prioritet etter minst kr.200.000.- i seksjonen.

3. Ved vesentlig misligholdelse fra sameiers side, kan de øvrige sameiere pålegge ham å flytte fra leiligheten.

4. Fordelingsliste:

Seksjon	Leil.nr.	Etg.	Netto Areal	Kjeller-bod nr.	Lofts-bod nr.	Beboer rom	Sameier andel
1	101	1	64 m2	1	1	2	23/630
2	102	1	64 "	2	2	2	30/630
3	103	1	98 "	3	3	3	45/630
4	201	2	64 "	4	4	2	23/630
5	202	2	89 "	5	5	3	35/630
6	203	2	45 "	6	6	1	20/630
7	204	2	64 "	7	7	2	23/630
8	301	3	64 "	8	8	2	23/630
9	302	3	67 "	9	9	2	30/630
10	303	3	67 "	10	10	2	30/630
11	304	3	64 "	11	11	2	23/630
12	401	4	64 "	12	12	2	23/630
13	402	4	67 "	13	13	2	30/630
14	403	4	67 "	14	14	2	30/630
15	404	4	64 "	15	15	2	23/630
16	501	5	148 "	16	16	4	219/630

Fra oppdelingen er eierforholdet følgende:

Seksjon 1: Agnes Sarközi.
" 3: Elida Jarl
" 6: Gudrun Linnerud og Petra Lunder
" 7: Wilhelm Jandl
" 9: Dagny Lyngaas Hansen
" 10: Johan Larsen
" 12: Grete Nygård og Ruth Sanders.
Seksjon 2, 4, 5, 8, 11, 13, 14, 15 og 16 Alf Hallgren.

Hjemmelsfordelingen medfører ingen endring i det nåværende

eierforhold til ideelle andeler i eiendommen.

Oslo 30.august 1975.

Alf Hallgren
(ikke gift)

Elida Jarl
(ikke gift)

Agnes Sarközi
(ikke gift)

Dagny Lyngås Hansen
(ikke gift)

Ruth Sanders
Ruth Sanders

Som Ruth Sanders ektefelle samtykker jeg.

Arild Sanders

Grete Nygård
Grete Nygård

Som Grete Nygårds ektefelle samtykker jeg.

Harald Nygård

Johan Larsen
Johan Larsen

Som Johan Larsens ektefelle samtykker jeg.

Kristine Larsen
Kristine Larsen

Wilhelm Jandl
Wilhelm Jandl

Som Wilhelm Jandls ektefelle samtykker jeg.

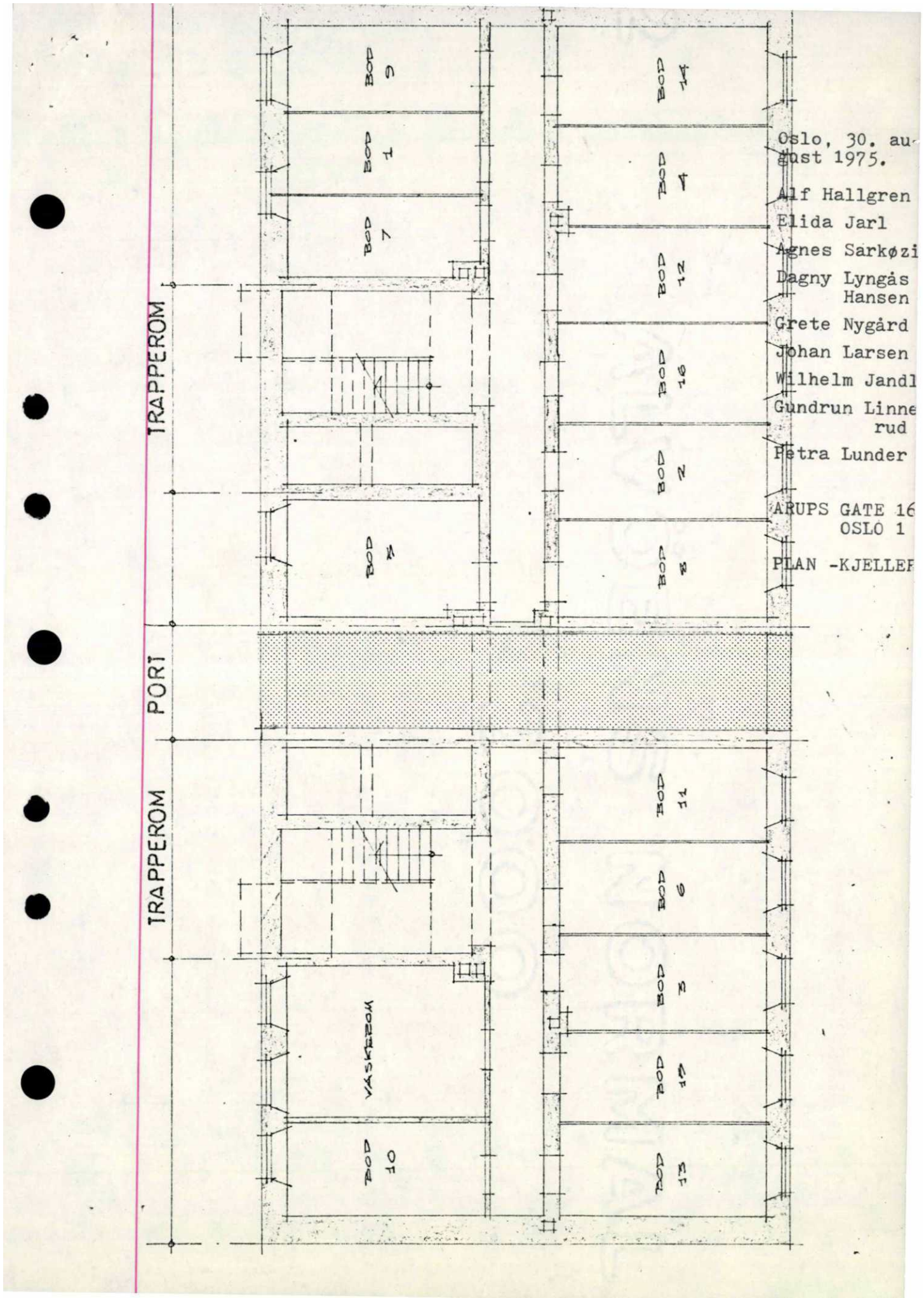
Jolan Jandl
Jolan Jandl

Gudrun Linnerud
Gudrun Linnerud
(ikke gift)

Petra Lunder
Petra Lunder
(ikke gift)

Riktige underskrifter bekreftes og at underskriverne er over 20 år.

Advokat

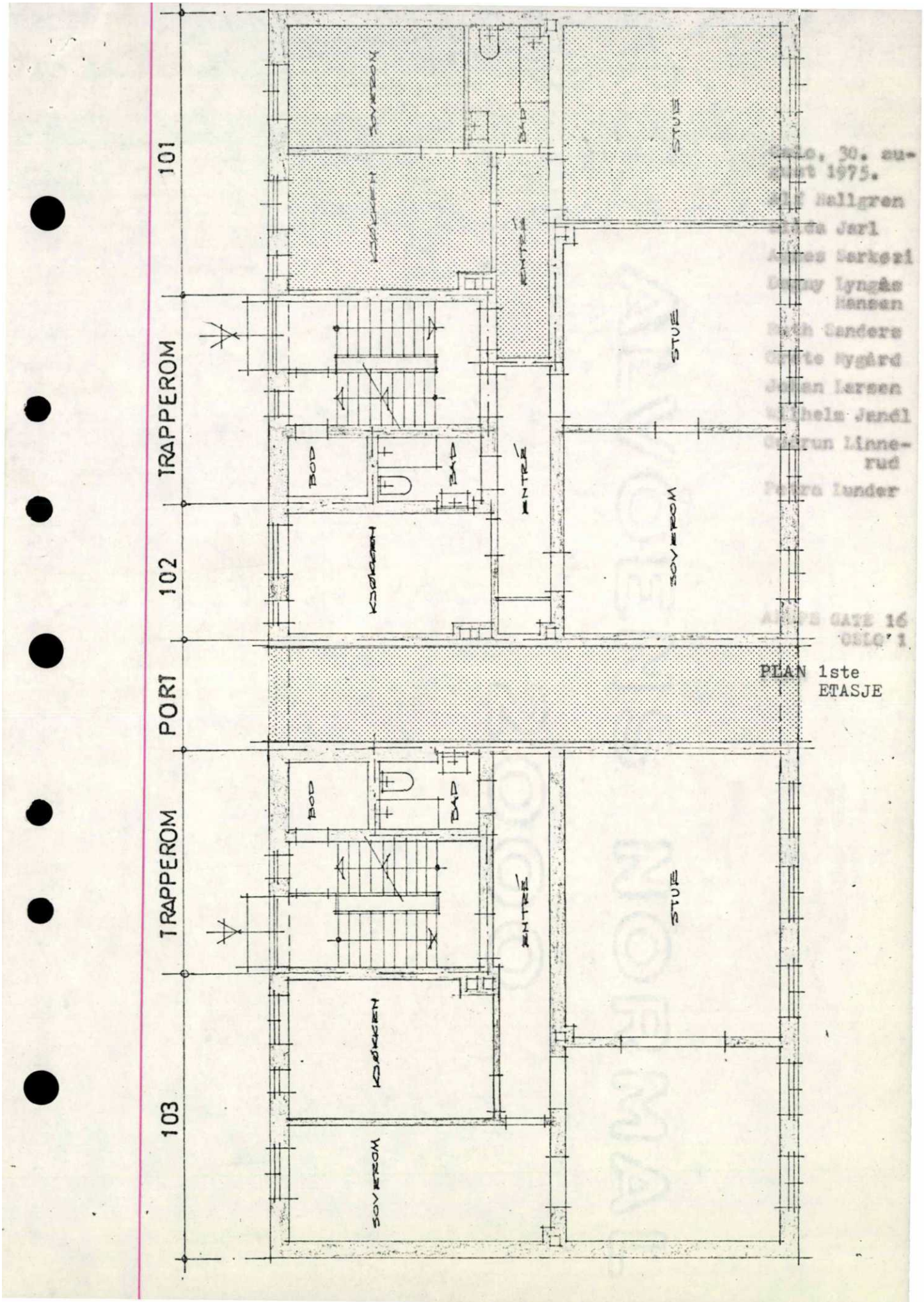


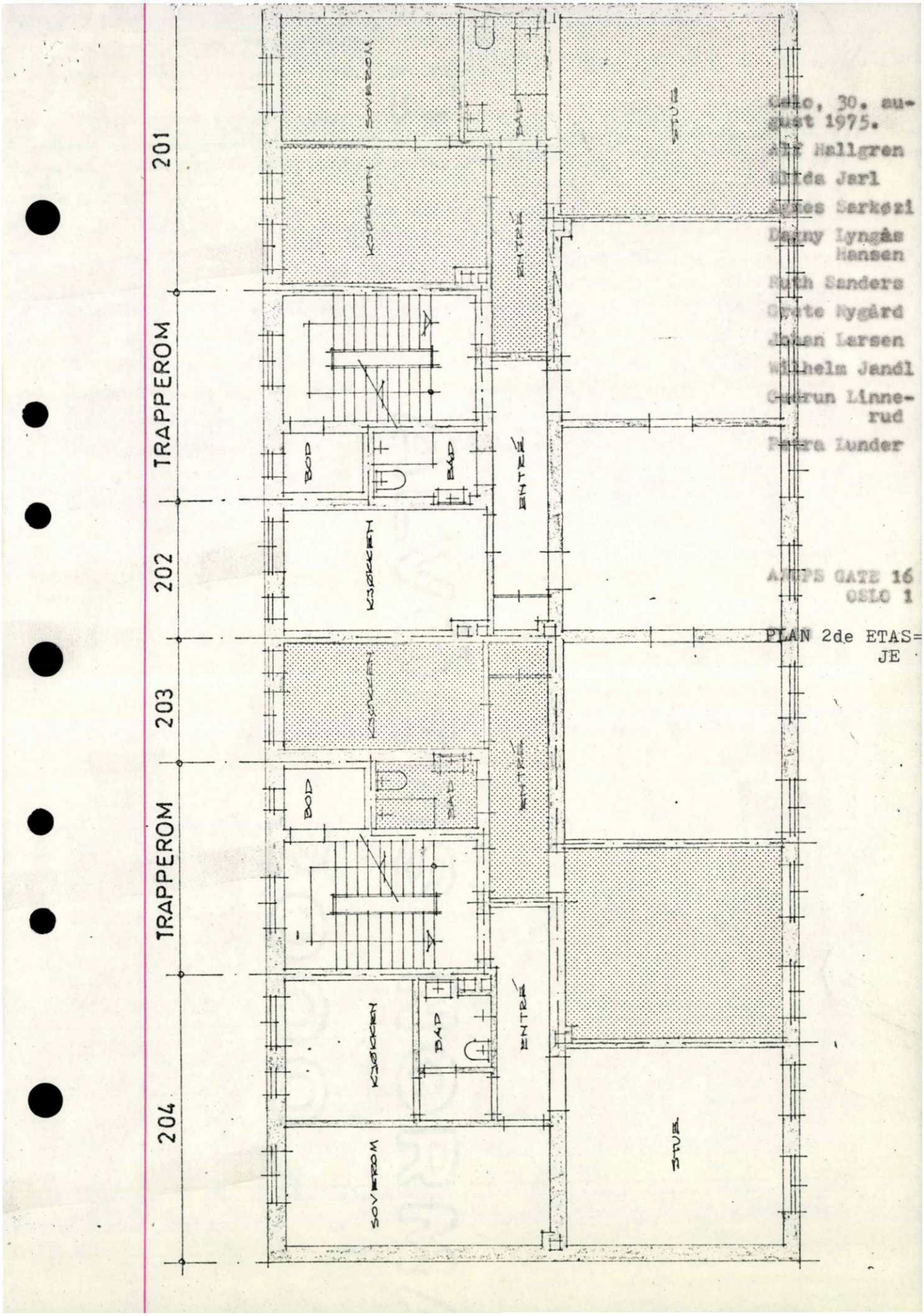
Oslo, 30. august 1975.

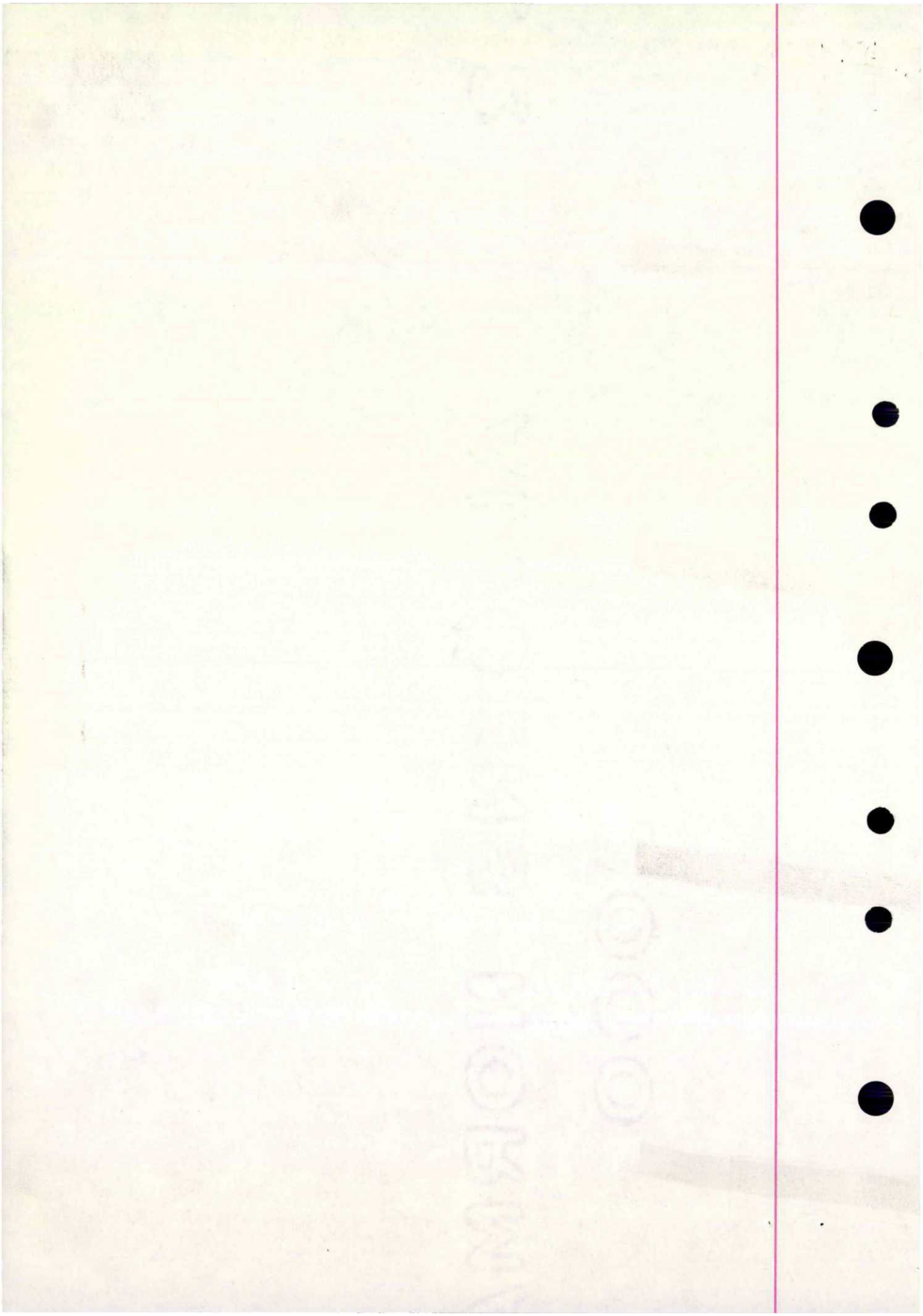
Alf Hallgren
Elida Jarl
Agnes Sarkøzi
Dagny Lyngås Hansen
Grete Nygård
Johan Larsen
Wilhelm Jandl
Gundrun Linnerud
Petra Lunder

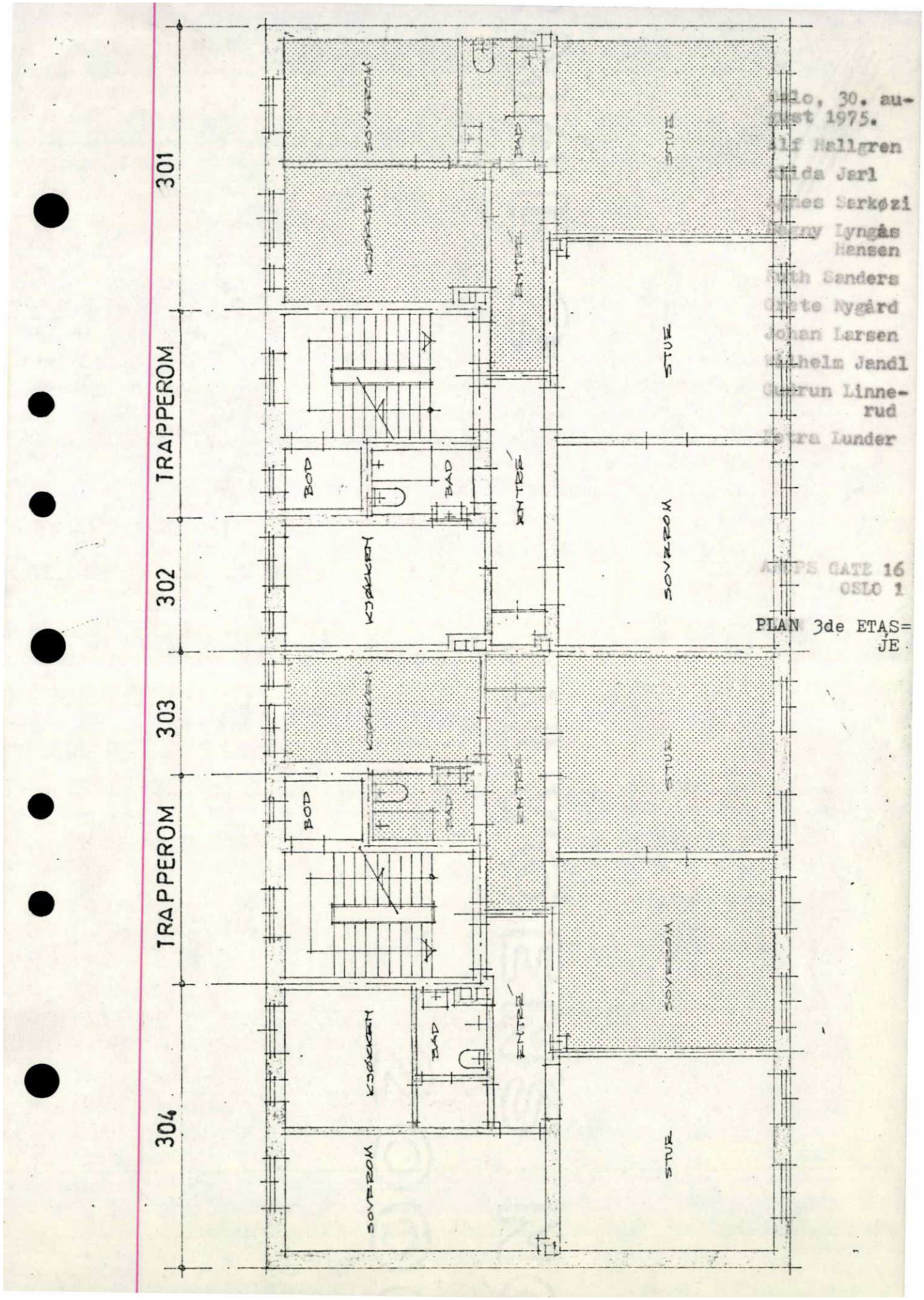
ARUPS GATE 16
OSLO 1

PLAN -KJELLER


101
TRAPPEROM
102
PORT
TRAPPEROM
103
BAD
STUE
BOD
SENTRE
KJØKKEN
SOVEROM
PLAN 1ste
ETASJE


201
TRAPPEROM
202
203
TRAPPEROM
204
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
BOD
ENTRE
STUE
Oslo, 30. august 1975.
Ruth Sanders
Grete Nygård
Wilhelm Jandl
Gudrun Linnerud
Petra Lunder
ARNES GATE 16
OSLO 1
PLAN 2de ETASJE

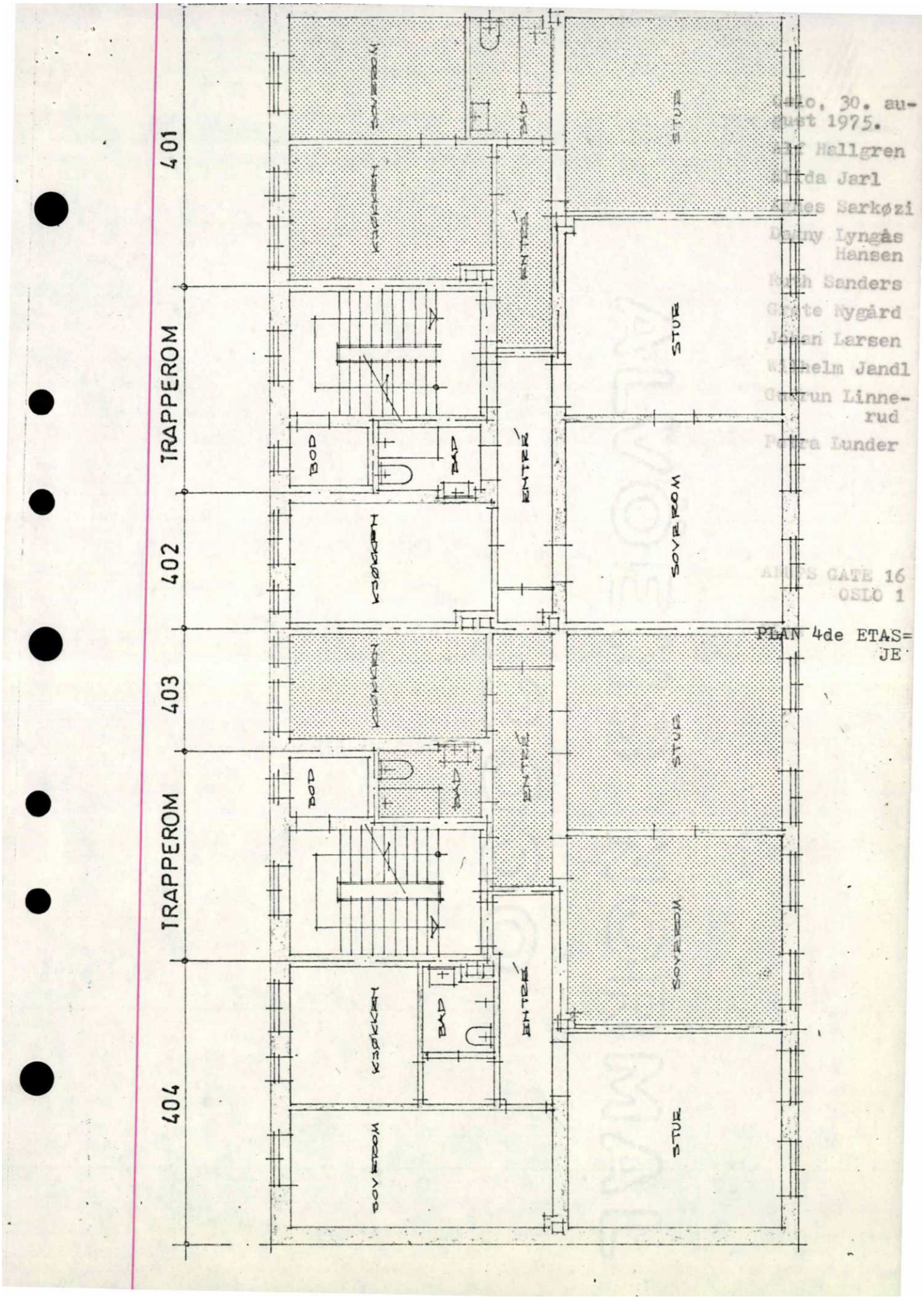




lo, 30. au-
ust 1975.
lf Hallgren
ida Jarl
nes Sarkøzi
ny Lyngås
Hansen
th Sanders
ete Nygård
ohan Larsen
ilhelm Jandl
run Linne-
rud
tra Lunder

APPS GATE 16
OSLO 1

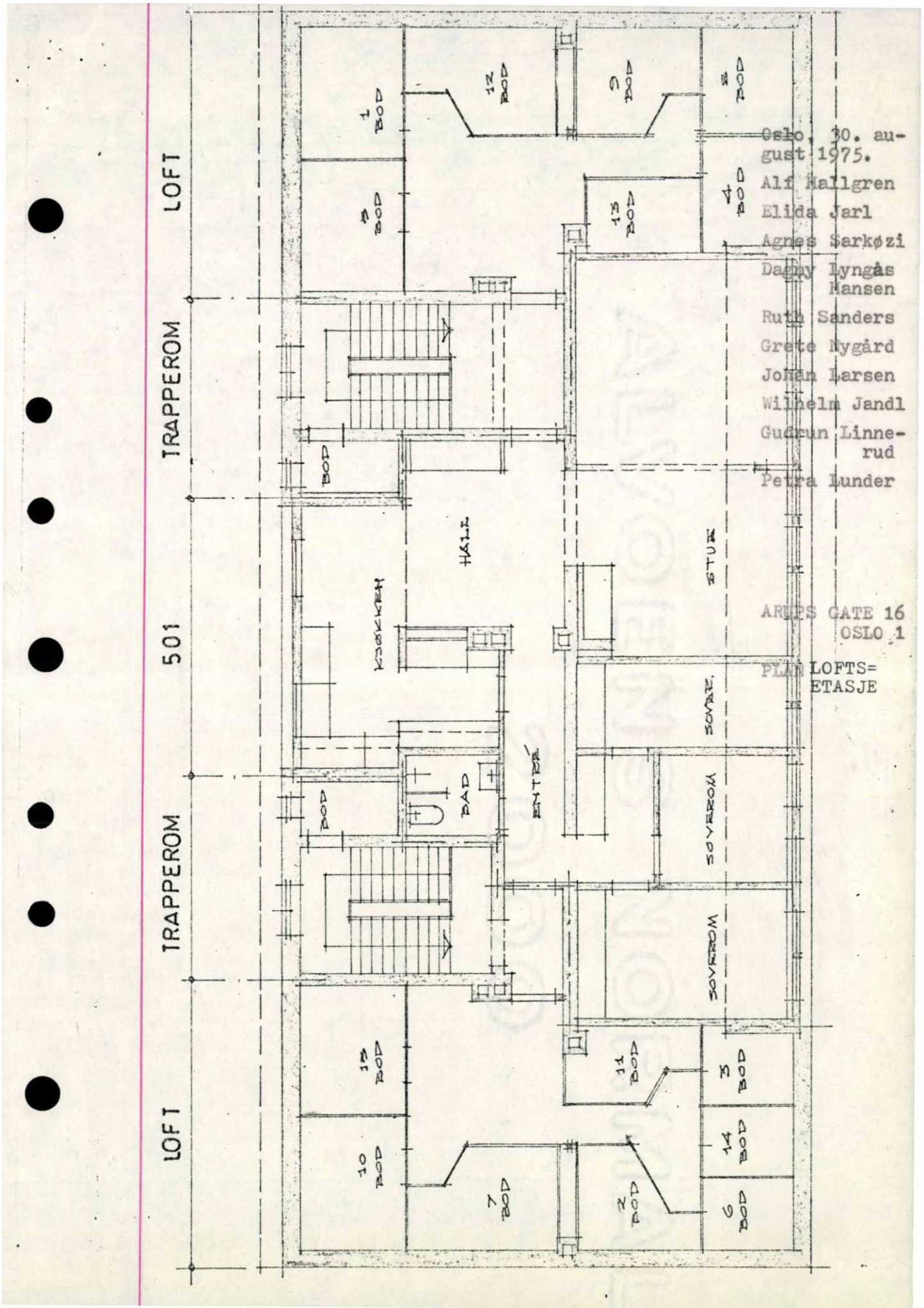
PLAN 3de ETAS=
JE

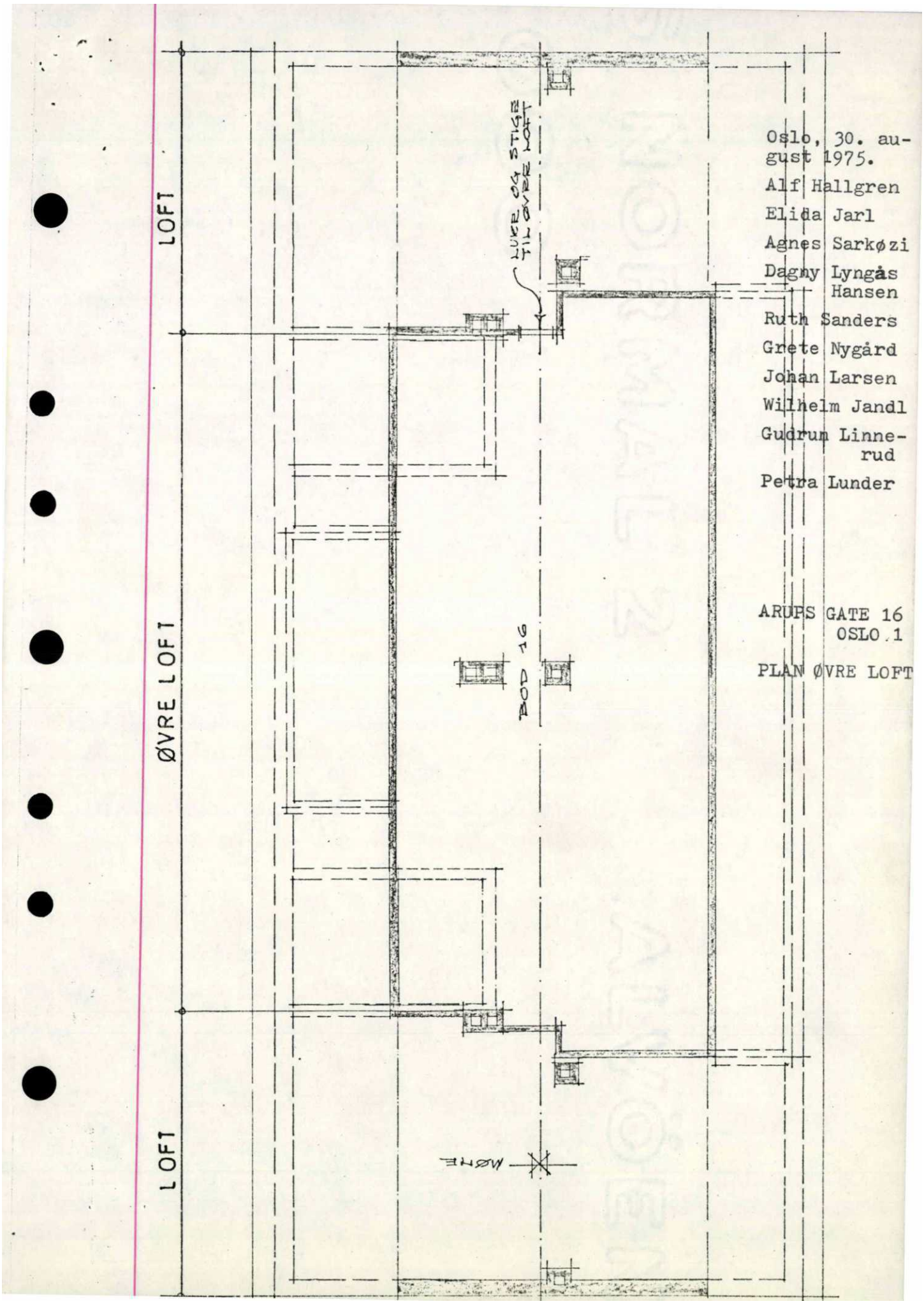


...o, 30. au-
...ust 1975.
...f Hallgren
...rda Jarl
...es Sarkøzi
...ny Lyngås
Hansen
...th Sanders
...te Nygård
...n Larsen
...elm Jandl
...run Linne-
rud
...ra Lunder

...S GATE 16
OSLO 1

PLAN 4de ETAS=
JE


LOFT
TRAPPEROM
501
TRAPPEROM
LOFT
HALL
KJØKKEN
STUE
BAD
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
SOVE.
BOD
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
Oslo, 30. august 1975.
Alf Hallgren
Elida Jarl
Agnes Sarközi
Dagny Lyngås Hansen
Ruth Sanders
Grete Nygård
Johan Larsen
Wilhelm Jandl
Gudrun Linnerud
Petra Lunder
ARUPS GATE 16
OSLO 1
PLAN LOFTS=ETASJE



Oslo, 30. august 1975.

Alf Hallgren
Elida Jarl
Agnes Sarkøzi
Dagny Lyngås Hansen
Ruth Sanders
Grete Nygård
Johan Larsen
Wilhelm Jandl
Gudrun Linnerud
Petra Lunder

ARUPS GATE 16
OSLO 1

PLAN ØVRE LOFT

OKE
v/ Hans Haavind

TINGLYST
19 DES 1995
OSLO [illegible]EMBETE
DAGBOKNR: 723/4

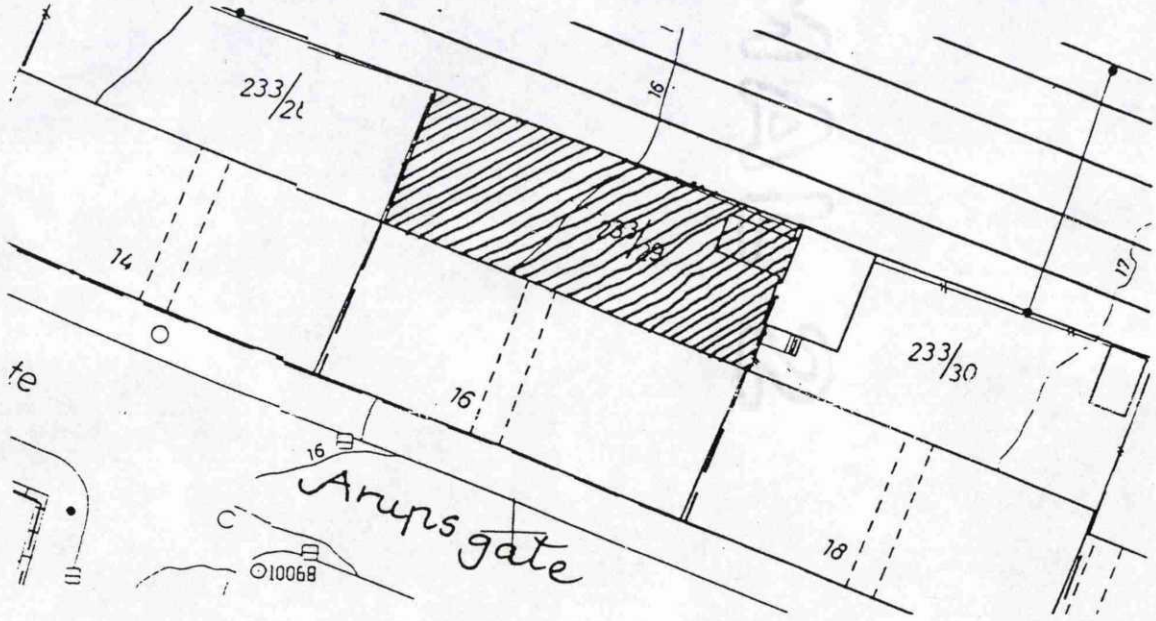
Dok.navn/Saksbehandler
ARUP16/CBO

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eiere av eiendommen ARUPS GATE 16 gnr.233 bnr.0029, erklærer følgende:

1. Beboerne i eiendommen gis rett til bruk av den del av gnr. 233 bnr. 0029 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jmfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Areal skravert på kart i pkt. 1 på gnr. 233 bnr. 0029 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

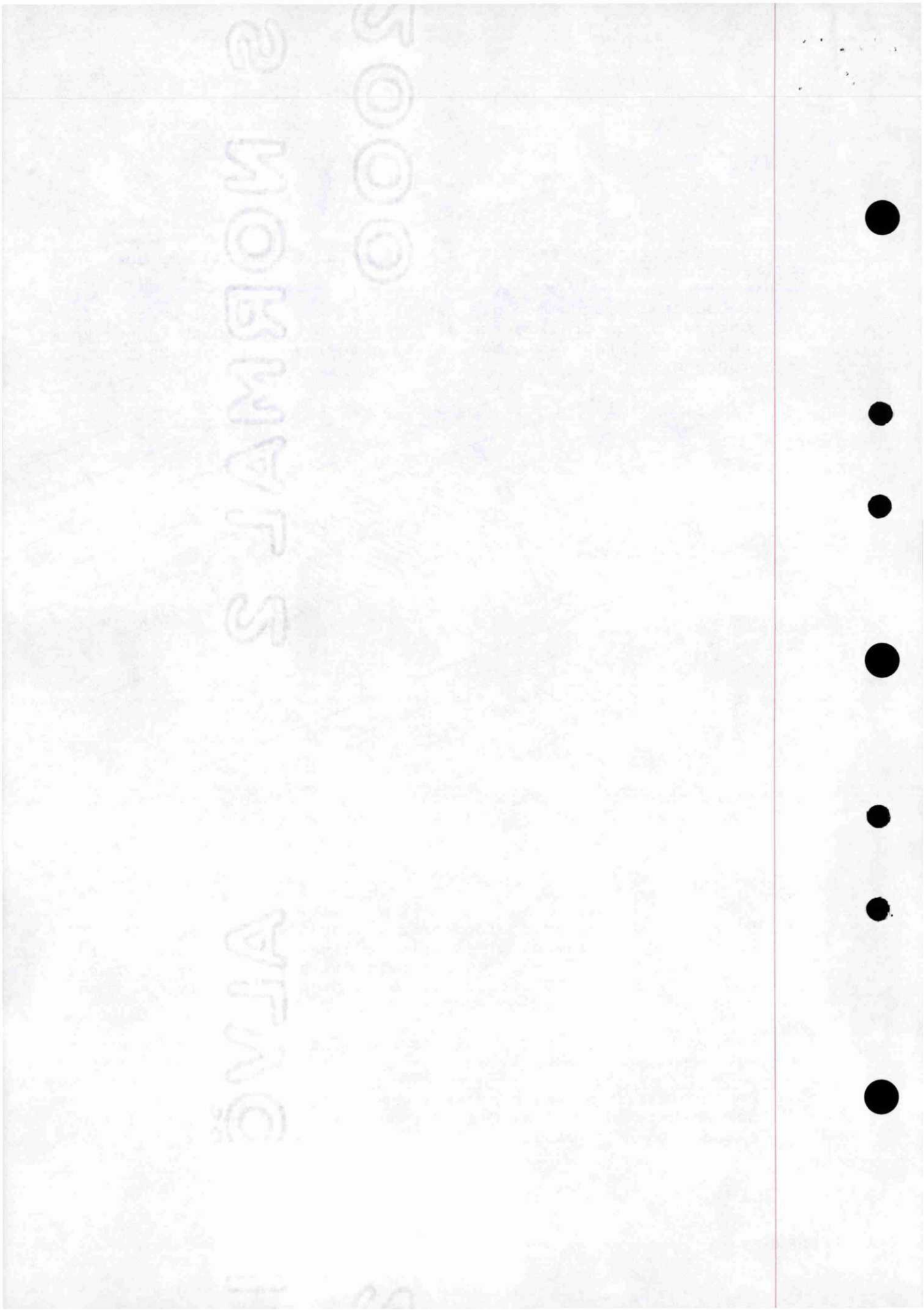
3. Eierne av øvrige boligeiendommer i kvartalet gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellig slag over gnr/bnr. 233/0029, og gis rett til adkomst over gnr/bnr. 233/0029, i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eierne forplikter seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt under pkt. 1.

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 233 bnr. 29, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Doknr: 72314 Tinglyst: 19.12.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TLERKFV(s)


SKJEMA 2000
ØVRIGE

BRITTA GRANHEIM
som eier av ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 1
Britta Granheim
(Underskrift)

OLE ENGEBRETSEN
(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 2
Ole Engebretsen
(Underskrift)

EIVIND HATTELAND
(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 3
E. Hatteland
(Underskrift)

TORSTEIN SÆRNBLOM
(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 4
Torstein Særnblom
(Underskrift)

ROBIN M. MYHRE KRISTENSEN
(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 5
Robin Kristensen
(Underskrift)

ASTRID LIV OMBERG
(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 6
Astrid Liv Omberg
(Underskrift)

STANDAVT (s)

JOHAN SIGURD HENRIKSEN

(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 7

Johan Henriksen
(Underskrift)

ÅSE MOGSTAD

(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 8

Åse Mogstad
(Underskrift)

MARNA VIGDIS LYNGAAS

(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 9

Marna V. Lyngaas
(Underskrift)

LARS JAKOB STRAUME
~~ASTRID OG OLAV TEIGEN~~

(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 10

(Underskrift)

TLERKEV(s)

ANDERS BYE

(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 11

Anders Bye
(Underskrift)
GRETHE NYGÅRD
RUTH SANDERS

(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 12

Grete Nygård / Ruth Sanders
(Underskrift)

AUD RIGMOR ELVIGEN

(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 13

Rud Helgesen / Aud M. Elvigen
(Underskrift)

NY EIER SEKSJON 13
PER WINTHER

ROLF HELGESEN

(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 14

(Underskrift)

NY EIER SEKSJON 14
HASSAN BAGHALPOUR

Hassan Baghalpour

RUDO HELGESEN A/S Fast

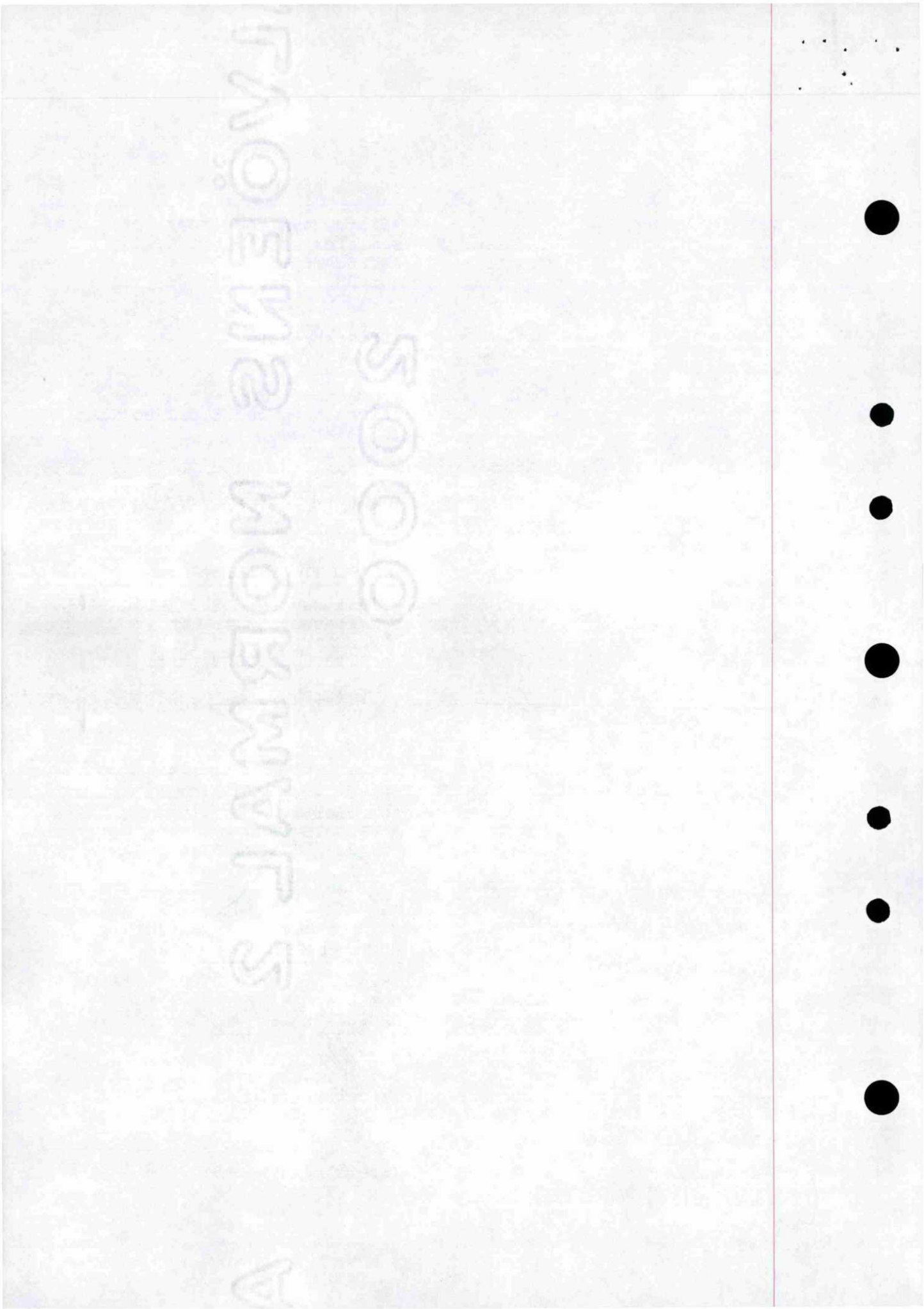
(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 15

(Underskrift)

NY EIER SEKSJON 15
GUNNAR LANGSØ

TLERKFV(s)

(Eiers navn med STORE BOKSTAVER)


KOPI
SOGN OG FJORDANE

NILS MALVIN KLEPPE
som eier av
ARUPSGATE 16
gnr.233, bnr.0029, snr. 16
Nils M. Kleppe / p.d. Kleppe
(Underskrift)

NY EIER SEKSJON 16
JAROSLAW LANGE

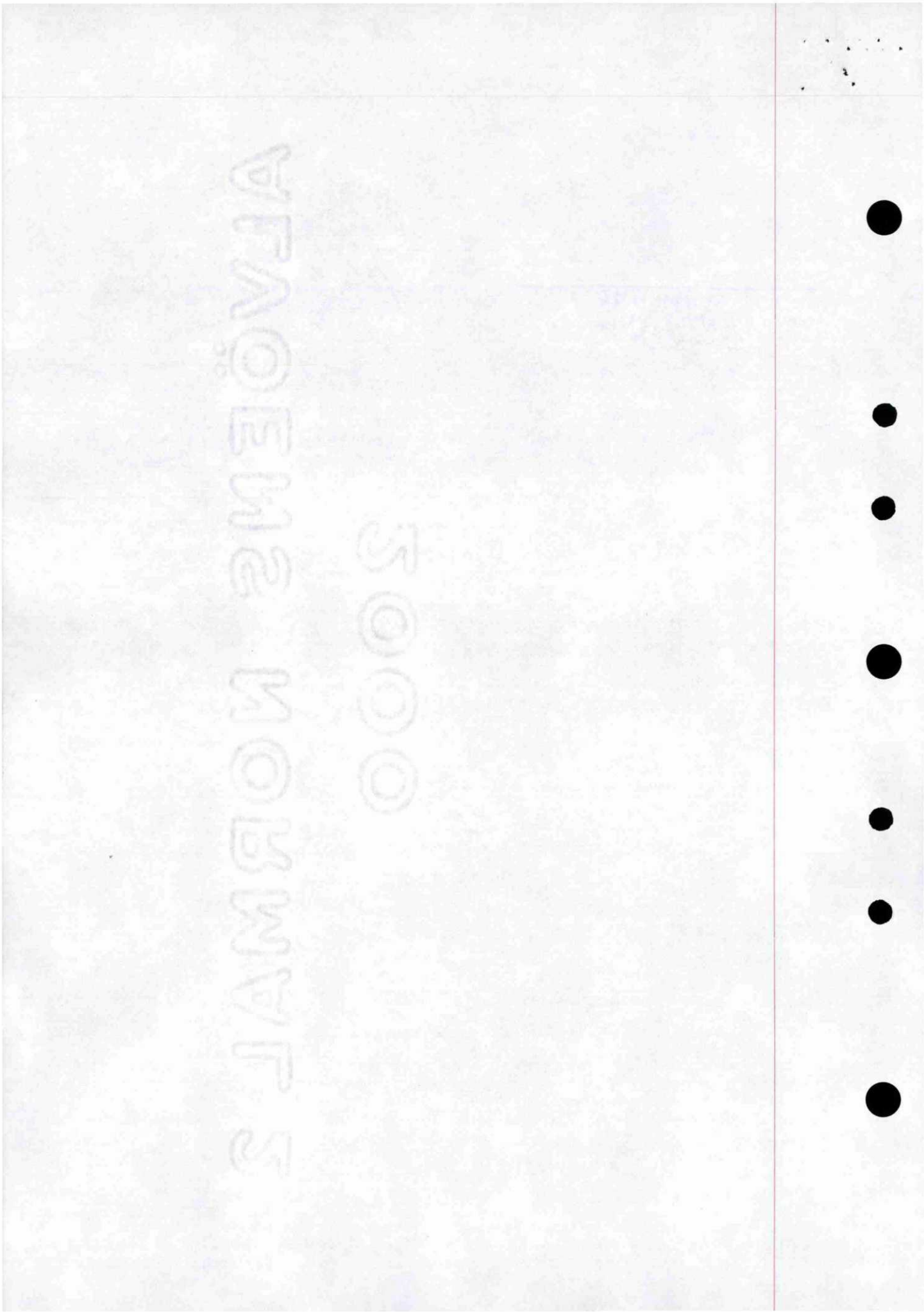
som eier av
.....
gnr..... bnr.....
(Underskrift(er))

(Eier(e)s navn med store bokstaver)

Oslo, den .. / .. 19 ..

arup16

TLERKFV(s)


AVSKRIFT/KOPI
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/510503/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-24 10:54

Dr. 10503 nr 60
Byrekvisit 20 juni

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 16.

Aagaardsgate gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 20./6. 1960

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arups gate 16B, 0192 Oslo
Gnr. 233, Bnr. 29, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
121260274

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Werner Holthe

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 966 26 660

E-post: werner.holthe@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.
