NORDVIK

Urtegata 39A

3 soverom | 76 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Urtegata 39A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og romslig 4-roms med sørvestvendt balkong mot bakgård - Kjøkken oppgradert i 2024 -Peis og takhøyde på 3,2M

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**6 491 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 162,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys, klassisk og romslig 4-roms med solrik balkong. Leiligheten har en svært sentral beliggenhet, med kort avstand til "alt" av kollektivtilbud, et rikt servicetilbud og et godt utvalg butikker. Samtidig har du flere parker og populære områder i gangavstand, som Botanisk hage, Tøyenparken, Akerselva, Bjørvika og Grünerløkka.

- Sørvestvendt og hyggelig balkong vendt mot frodig bakgård
- Imponerende takhøyde på hele 3,2 meter
- Flotte eikegulv
- Stilrent kjøkken med fronter fra Noremax (2024)
- Det elektriske anlegget er oppgradert i 2021 og 2023
- Peis montert i 2010
- Bad rehabilitert i regi av borettslaget
- Rikelig med lagringsplass i både loftsbod og stor kjellerbod
- VV inkl.
- Bakgård med sittegrupper og mulighet for egen grønnsakshage
- Ingen dokumentavgift

Planløsning












DANDELION

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0470/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Urtegata 39A, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 377 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Urteg 39 Borettslaget, org.nr. 963168500

Selgere
Caroline Enge
Stian Johannessen

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 491 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 500 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, toalettrom og tre soverom. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod med gulvflate på ca. 5,6 kvm og en kjellerbod på ca. 11 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her får du et praktisk og romslig 4-roms med gjennomgående planløsning, store rom og et sjarmerende uttrykk. Ved inngangsdøren er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Videre i gangen er det en skjermet garderobenisje med ytterligere lagringsplass.

Kjøkken:
Stilrent og pent kjøkken med spiseplass og utgang til balkong. Innredning med fronter fra Noremax, montert i 2024, plater på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i heltre. Hvitevarene består av integrert platetopp og stekeovn samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskinen ble skiftet i 2024 til ny Bosch Series 2. Samme år ble også induksjonstoppen byttet. Det er opplegg for vaskemaskin. Kullfilterventilator over kokeplassen. I september 2026 skiftet rørlegger kjøkkenarmatur og justerte rør under kjøkkenvasken.

Kjøkkenet har en utforming som gir god plassutnyttelse, og her er det rikelig med skap- og benkeplass samt vegghengte hyller. Den gode takhøyden er utnyttet til det maksimale med overskap til himlingen. Det er plass til spisebord. Heltregulvet ble slipt i 2023.

Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig, sørvestvendt balkong på ca. 2,7 kvm. Her er det plass til sittegruppe og beplantning. Selger opplyser at balkongen har sol fra rundt 12.30 til 18.30 om sommeren (med unntak av perioden rundt kl. 15–16, da poppelen i bakgården kan gi skygge). Balkongen vender mot en skjermet og frodig bakgård og ble etablert i 2015.

Stue:
Leiligheten har en lys og luftig stue av god størrelse. I stuen er det god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og et stort spisebord. Planløsningen gjør det enkelt å møblere, og det er flere naturlige innredningsalternativer. Den imponerende takhøyden på 3,2 meter, kombinert med godt lysinnslipp fra to store vindusflater, gir en luftig og god romfølelse. I stuen er det en peisovn, montert i 2010, som varmer godt på kalde høst- og vinterkvelder. Pipeløpet ble rehabilitert før selger overtok leiligheten i 2019.

Tre soverom:
Leiligheten har tre innbydende soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverom 2 har adkomst gjennom hovedsoverommet. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom, og har plass til seng, skrivebord og kommode/skap. Det siste soverommet er innredet som barnerom og har en stor, plassbygd hylleseksjon langs den ene veggen – perfekt for bøker, planter og oppbevaring.

Bad:
Tidløst og funksjonelt bad, pusset opp i regi av borettslaget i 2010. Badet har flislagte overflater og er innredet med dusjhjørne med svingbare glassdører og baderomsmøbel med skuffer, nedfelt servant og speilskap.

Separat toalett:
Praktisk, separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt platehimling. Innredet med toalett og servant.

Overflater:
Gulv: Parkett, heltregulv og fliser. Kjøkkengulvet ble slipt i desember 2023.
Vegger: Malte plater, panel og fliser. I løpet av eierperioden er enkelte vegger i stue, gang, barnerom og kjøkken malt.
Himling: Malte plater. Takhøyden i stuen er målt til 3,2 meter.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS i 2009/2010: Totalrenovert bad + WC. Nye Soilrør i regi av borettslag. Nye fliser og baderomsinnredning. Nytt skap satt inn over vasken på bad i 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble pusset opp i borettslagets regi i 2009/10.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes en drift- og vedlikeholdsinstruks fra rørlegger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av peisløp ble gjennomført i 2019, i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 09.07.2021 - Fixel AS - Skiftet gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater. Flyttet tre lamper i stua og satte inn ny bryter. 02.06.2023 - Boligelektrikeren AS - Kjøkken: Skiftet 1+1-bryter og la opp til lampe over spisebord.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Borettslagets felles anlegg ble kontrollert den 08.03.2022 av Elvia. Ikke egen kontroll i leiligheten.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flush-VVS AS: Tilkobling strøm, vann og avløp til vaskemaskin. Desember 2019. TTteknikk AS: Rørfornying av avløpsrør i kjeller, i regi borettslaget. Sommer 2023. Dema Rørservice og Sanitær: Montering av nytt kjøkkenarmatur og justering av rør under kjøkkenvask. September 2026

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Deler av loftet er bygget ut og tatt i bruk som leilighet av en annen enhet i borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Brannsikring AS gjennomførte i 2023 brannsikring av borettslagets kjeller.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipeløpet ble rehabilitert før vi overtok leiligheten i 2019.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Observert noe fukt i kjeller (både i deler av bod og fellesarealer) om sommeren, trolig grunnet kondens.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Sprekk i et glass i det ene vinduet i stua.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevheter i gulv som vanlig for gamle bygårder i Oslo, samt noen mindre sprekker i mur.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var klesmøll på loftet sommeren 2025. Påvirket vår bod og noen av våre ting som ble flyttet til leiligheten. Fjernet ved rengjøring og feller. Det var i 2022/2023 rotter i kjeller på grunn av feil med avløpsrør. Disse ble fornyet og utbedret sommeren 2023 i regi av borettslaget.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige gang leiligheten ble solgt i september 2019 - av Kjuus Eiendom AS

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra 2019 inkluderer arealmåling.

Samsvarserklæring:
Det fremgår tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er gjort i selgers eiertid se punkt 4.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Bygård bygget i 1895.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein.

Leiligheten:
- En balkong av stålkonstruksjoner på ca. 2,7 kvm.
- Vinduene er malte og har koblet glass.
- Brann- og lydklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, fra 2015.

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

mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Det er registrert sprekk i glasset på ett av vinduene.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Overflater, vegger og himling bad:
Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Vanntett sjikt, membran og sluk:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Ventilasjon bad:
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke registrert vannstopper på kjøkkenet. Det burde vært installert vannstopper her, da det er opplegg for vaskemaskin.

- Avtrekk:
I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Avtrekk/ventilasjon toalettrom:
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Ventilasjon:
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Fungerende Ikea-kjøleskap kan medfølge, men selger har hatt litt problemer med at det samler seg vann i bunnen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle hengende lamper følger i utgangspunktet ikke med. Lamper som følger med er spotter i stue + kjøkken, samt lys og lamper i gangen og på badet.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Peis
- Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 655 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 162,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fibernett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 633 265,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 533 058,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Urtegata 39 er er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 963168500. Borettslaget har 14 boligenheter og disponerer også et større og et mindre næringslokale.

- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF)
- Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS
- Fibernett ble installert i alle leiligheter i perioden november 2025 til feb 2026

Det er vedtatt salg av fellesareal under generalforsamling avholdt 28.04.21. Salget gjelder utbyggingsrett til vertikalt tilstøtende areal på loftet til andel 7. Vilkårene for utbyggingsretten er regulert nærmere i avtale.

Åpen diskusjon om fasaderenovasjon:
Styret ønsker å kartlegge behov og ønsker fra borettslaget rundt vinduer, dører og fasade.
· Vinduer: tetting og utbedring (isolasjon, justering)
· Hoveddør: vurdere oppgradering av eksisterende dør
· Mur og maling: sprekker og flassing

· Enkelte andeler har vinduer i dårlig stand, hovedsakelig vinduer som vender ut mot fasaden. Det er observert avskalling av murpuss og maling, samt problemer i vinterhalvåret knyttet til kondens på innsiden av vinduene. Styret vil gjennomføre en kartlegging for å avdekke hvilke vinduer som har behov for utskiftning. Det vil deretter bli innhentet anbud.
· Hovedporten: Styret undersøker med Byantikvaren for å avklare om hvorvidt porten kan skiftes ut, ettersom den er betydelig skadet som følge av innbrudd. Hovedporten er vernet, og styret mener det er viktig å finne en forsvarlig løsning i tråd med gjeldende verneregler.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Rehabilitering og større vedlikehold:

2025:
Fibernett ble installert i alle leiligheter i perioden november 2025 til feb 2026. Ellers ingen store vedlikehold i 2025.

2024:
I starten av januar frøs rørene til halvparten av leilighetene. Dette ble fikset innen kort tid og nye varmeovner ble satt i redskapsbod og utsatt kjellerbod. I februar ble det tegnet en vedlikeholdsavtale for varsling om rasfare og snørydding av taket. Dette er noe kommunen ilegger borettslag ansvar for å ordne. I mars er det påbegynt arbeid for å tette et lekk vindu på loftet. I sommer ble utekran ødelagt og fikset av rørlegger, det ble gjennomført tiltak for å bli kvitt problem med møll i kjelleren, det oppsto problemer med fukt hos Anarres (utleie oppbevaringsrom). Det er gjennomført befaring med to ulike selskapet for å utrede tiltak mot fuktproblem i kjellerne, begge tiltak er svært kostbare. I november ble det tilkalt rørlegger til Anarres for problemer med varmtvannstank. Det ble også oppdaget en jordfeil i redskapsboden som ble fikset av elektriker. Leiekontrakt med Anarres for leie av forretningslokalet går ut 1. april, men kontrakt ble fornyet og pris ble økt fra 15 000 kr til 18 000 kr i måneden i desember 2024.

2023:
Høsten 2022 bekreftet skadedyrkontroll at det har vært rotter i kjelleren. Det er foretatt flere kontroller og undersøkelser. I forlengelsen av disse ble det avdekket store skader på rørsystemet som det var akutt behov å få utbedret. Per mai er dette gjennom ført TTteknikk.
Vinteren 2023 oppstod en vannlekkasje i redskapsboden, som lakk ned til én kjellerbod. Arbeid for å rette opp i skadene er påstartet: blant annet og fjerne vask som førte til lekkasje, samt tørking av kjellerbod.

2022:
Befaring av Poppel i bakgård i forbindelse med tilbakemelding om løse grener på et tak hos nabo-borettslaget. Det er gjennomført beskjæring av poppelen av arborist og poppelen er ved god helse. Vi har hatt en stor oppgradering av brannsikringen i borettslaget. Det har ført til lukking av pålegg fra OBRE. Det er gjennomført noe reparasjoner og utbedringer av skader på taket av blikkenslager.Det er gjennomført et større utbyggingsprosjekt på loftet. Ferdigstillelsestillatelse er ikke klart per mai 2023, men størstedelen av utbyggingen var ferdig i desember 2022.
-Elektriker har ordnet utelyset i bakgården.

2021:
Vedlikehold av varmtvannstank i kjeller.
Oppgradering av det store næringslokalet: Elektrisk anlegg og installering av komfyrvakt i næringslokalet.

Megler har forespurt styret om opplysninger knyttet til vedlikeholdsplaner, finansiering og øvrige forhold i sameiet. Det foreligger per salgsoppgavens dato ingen tilbakemelding fra styret.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har et lån:

12134676114, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.12.2022: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 13.12.2022: 333 000,-
Andel av saldo: 23 506,-
Første termin/første avdrag: 03.04.2018 (siste termin 03.04.2027)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 90 232,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 410 274,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 136 851,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Kun fysiske personer kan erverve andeler jfr. vedtektene § 3.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Leieboerne plikter til å delta i inntil to dugnader i året. Leieboere som unnlater å delta i dugnad, får en bot etter nærmere bestemmelser, ihht. husordensreglene pkt. 14.

Dyrehold
Dyr skal ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89121577

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 667 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har en frodig og skjermet bakgård med egen hagebod og flere muligheter for dyrking av grønnsaker og hageprosjekter. Det er også tilgang til sykkelbod med takoverbygg, sittegrupper og diverse grøntarealer. I kjelleren har beboerne tilgang til et fellesvaskeri.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger fint til i Urtegata, mellom Tøyen og Grønland, med Botanisk hage like i nærheten. Området har et godt utvalg av kaféer, restauranter, butikker, parker og andre servicetilbud, og mye av det du trenger i hverdagen er tilgjengelig til fots.

I nærområdet finner du flere hyggelige kafeer, lunsjsteder og barer. Kaffebrenneriet er et fint sted å stikke innom for kaffe, mens Vintage Kitchen og Little Pickle byr på gode lunsjalternativer, sistnevnte også med eget bakeri. Gråbein Bar er en hyggelig nabolagsbar og kafé, og i Tøyengata ligger Papegøye, en koselig kaffe- og vinbar. I Botanisk hage arrangeres det også marked, og på Handwerk kan du ta en pause med kaffe og bakst. For pizza er ZZ Pizza et populært alternativ. På Grønland finner du blant annet Dattera til Hagen, som byr på servering og ulike arrangementer. Det finnes også flere lekeplasser i nærområdet, blant annet på Rudolf Nilsens plass.

Teaterplassen ligger like ved og fungerer som en hyggelig møteplass på Grønland, med kaffebarer, restauranter og barer. Oslo Mekaniske Verksted er et kjent sted i området, med både inne- og uteservering og en avslappet atmosfære. På sommeren arrangeres det også ulike aktiviteter og arrangementer på og rundt plassen.

Tøyen Torg ligger en kort spasertur unna og har flere restauranter, kaféer og utesteder. Skatten er et populært sted for kaffe og bakst på dagtid, og har bar på kveldstid. Postkontoret tilbyr pizza, et godt utvalg av øl, shuffleboard og konserter.

Det er kort vei til flere grønne områder og fine turmuligheter. Botanisk hage ligger like ved og er et naturlig sted for en rusletur, en kaffe eller en rolig stund blant planter og trær. Hagen har ulike temahager, drivhus og åpne grøntområder, og er et hyggelig sted å besøke gjennom hele året. Tøyenparken ligger også en kort spasertur unna og er et populært område for tur, trening og rekreasjon. Her er det store gressarealer, fine stier og gode muligheter for å slå seg ned på en solrik dag. Like ved ligger Ola Narr, som byr på ytterligere grøntområder og utsikt over byen. Akerselva er også lett tilgjengelig fra området og gir fine turmuligheter. Herfra kan man følge elven nordover gjennom byen, forbi grønne områder, parker og ulike deler av Oslo, og videre opp mot Maridalen og marka. Det gir gode muligheter både for korte turer i nærområdet og lengre turer for den som ønsker å komme seg ut i naturen. Langs elven finner du også flere hyggelige stoppesteder og grøntområder underveis.

Bjørvika ligger også i gangavstand og har de siste årene utviklet seg til et sentralt område for kultur, restauranter og byliv. Her finner du blant annet MUNCH, Deichman Bjørvika og Operaen, i tillegg til Barcode, Sørenga og sjøfronten.

Området er i stadig utvikling, og beliggenheten mellom Tøyen, Grønland og Bjørvika gir kort vei til både byliv, kultur, parker og sjøen. Samtidig er det gode kollektivforbindelser i nærområdet, noe som gjør det enkelt å komme seg videre rundt i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1887. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger eldre byggesakstegninger som viser en annen inndeling mellom leiligheten og naboleiligheten enn dagens planløsning. Selger har i forbindelse med salget undersøkt historisk dokumentasjon. I dokumenter fra borettslagets stiftelse i 1991/1992 er leilighet H202 oppgitt med et areal på ca. 75 kvm, mens naboleilighet H201 er oppgitt med et areal på ca. 40 kvm. Dette samsvarer med dagens bruk og oppmåling.

Det foreligger videre byggesaksdokumentasjon fra Plan- og bygningsetaten fra 1993 knyttet til brannsikringsarbeider i gården. Tegningene som inngår i saken viser en planløsning/inndeling som samsvarer med dagens inndeling, og det foreligger ferdigattest for brannsikringsarbeidene. Selger har ikke utført endringer i leilighetsinndelingen og kjøpte leiligheten i 2019 med dagens planløsning og oppgitt areal. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon fra PBE som gjelder endring av leilighetsinndelingen utover nevnte byggesaksdokumentasjon fra 1993. Det er ukjent om ferdigattesten gitt i 1993 gjelder kun brannsikringen eller hele ombygningen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til industri med tilhørende anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-830. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Urtegata 45 - mulig ulovlige byggetiltak. Saksnummer 202504592
Tøyengata 20 - mulig ulovlig fasadeendring. Saksnummer 202608488
Norbygata 52 - etablering av midlertidig parkeringsplass. Saksnummer 202520812
Tøyengata 15A - oppføring av balkong. Saksnummer 202602430
Tøyengata 17 B - utbygging av loft for underliggende leilighet, fem arker og fasadeendringer. Saksnummer 202519853
Tøyengata 26 B - fasadeendringer. Saksnummer 202522201
Tøyengata 26 - forespørsel om mulig ulovlig bruksendring. Saksnummer 202505238

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/230/377:
11.05.1939 - Dokumentnr: 303568 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.10.1940 - Dokumentnr: 306825 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.01.1991 - Dokumentnr: 2050 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:241
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:374
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:378
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:2
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.krav (30 år).Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging.

12.03.1874 - Dokumentnr: 900036 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TØYENGT 18 - UTGÅTT

17.07.1986 - Dokumentnr: 43659 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:241
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

11.01.1991 - Dokumentnr: 2049 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:378
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr.etter komm.krav (30 år)Fl.best.Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune v/dir for Eiend.og Utbygging.

11.01.1991 - Dokumentnr: 2056 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:11
Rett til atkomst vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eid. og Utbygg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1996 - Dokumentnr: 28669 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:2
bruksrett til gårdsrom/uteareal samt rett til adkomst og anlegg av tekniske ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for
eiendom og utbygging

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1996 - Dokumentnr: 45049 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:2
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - Kampanje tidligere selger kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg boligstyling ca. - Veiledningstime med stylist kr. 1 900,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 142 407,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Urtegata 39A

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	5 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1 km

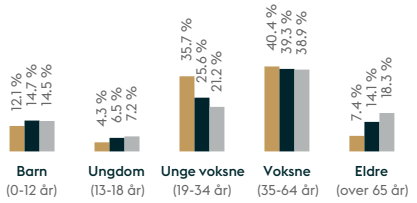
Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (... 61 barn	2 min 0.1 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 87 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Urtehagen balløkke	1 min
Jensens Have ballbinge	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	4 min

«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Urtegata 39A , 0187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 377

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1893 **Referansenummer:** MW9703

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1895. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Desember 2019:** Rørleggerarbeider på kjøkken i forbindelse med etablering/tilkobling av oppvaskmaskin.
- Juli 2021:** Oppgradering av sikringsskap samt elektrisk opplegg til belysning i stue, utført av elektriker.
- April 2023:** Oppgradering av elektrisk opplegg til belysning samt etablering av ekstra stikkontakt, utført av elektriker.
- Desember 2023:** Kjøkkengulvet ble slipt.
- Vinter 2024:** Oppvaskmaskin skiftet til ny Bosch Series 2. Opplyst kjøpt og installert av Elkjøp.
- Vår 2024:** Kjøkkenfronter skiftet til nye fronter fra Noremax. Enkelte kjøkkenskap ble samtidig malt i tilsvarende farge.
- Oktober 2024:** Induksjonstopp på kjøkkenet ble skiftet.
- April 2026:** Defekt låskasse i ytterdør ble skiftet.
- I løpet av eierperioden er det i tillegg utført overflateoppussing i form av maling av enkelte vegger i stue, gang, kontor og kjøkken.

Opplysningene er gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

En balkong av stålkonstruksjoner på ca. 2,7 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,01 m.

Bygård bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og panel. Gulv med parkett og heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til 3,2 m.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass. Opplegg for vaskemaskin.

SPESIALROM Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett og servant. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

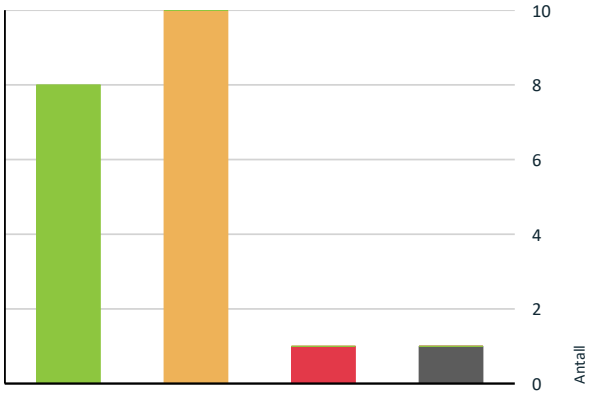
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Sammendrag av boligens tilstand

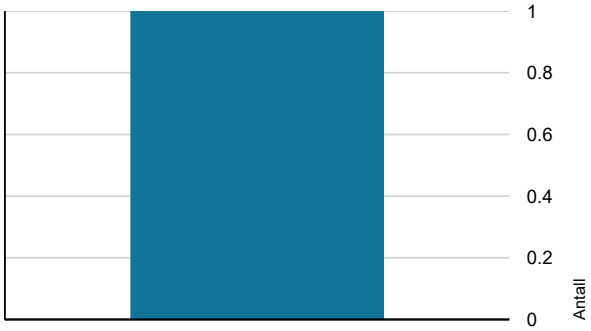
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 2. etasje > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1895

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekk i glasset på ett av vinduene.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2015.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En balkong av stålkonstruksjoner på ca. 2,7 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,01 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1895. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og panel. Gulv med parkett og heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til 3,2 m.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peis i stuen. Peisen ble montert i 2010, og pipeløpet ble rehabilitert i 2019, ifølge opplysninger fra eier. Pipe og ildsted er kun begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Det anbefales at brann-/feievesen foretar en grundigere kontroll før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det har vært forekomst av klesmøll i fellesarealet på loftet. Det ble tatt med lagrede gjenstander fra loftet til leiligheten, og noen klesmøll fulgte med inn i leiligheten. Eier satte ut feller, og det er ikke observert klesmøll siden problemet oppstod i 2025.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme og peis. Elektrisk gulvvarme på bad og toalettrom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder, som medfører økt usikkerhet knyttet til skjulte forhold og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert vannstopper på kjøkkenet. Det burde vært installert vannstopper her, da det er opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Det bør installeres vannstopper på kjøkkenet for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje fra vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner. Manglende vannstopper øker faren for omfattende fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Innredet med klosett og servant.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutveksling i oppholdsrom og soverom.
Begrenset ventilasjon kan føre til dårligere inneklima, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering er ukjent.

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

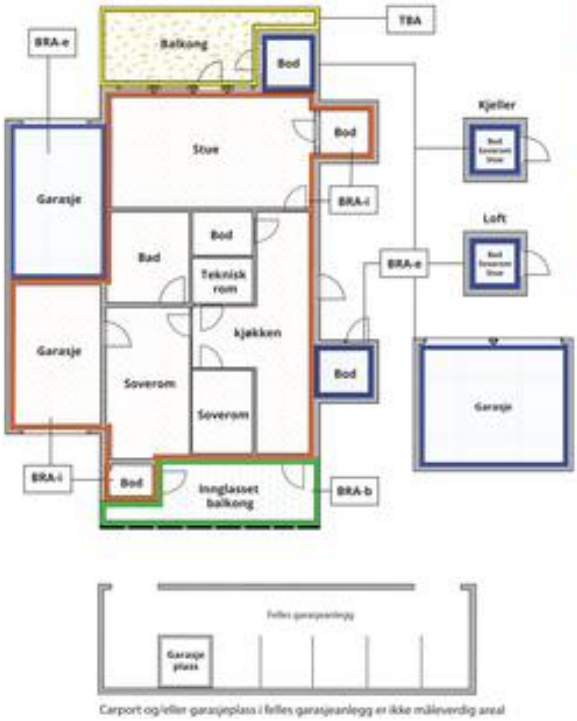
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						6	6
2. etasje	76			76	3		76
Kjeller		11		11			11
SUM	**76**	**11**			**3**	**6**	**93**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, bad, 3 soverom, toalettrom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5,6 m².
- En kjellerbod på ca. 11,3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uten godkjente tegninger er det ikke mulig å kontrollere om dagens planløsning er i samsvar med opprinnelig godkjenning. Eventuelle bruksendringer er ikke verifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Caroline Enge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	377		0	667.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Urtegata 39A, 0187 OSLO

Hjemmelshaver
Borettslaget Urtegt 39. Org.nr. 963168500

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
963168500		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Caroline Gundersen Enge og Stian Øvrebø Johannessen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.09.2026		Finnes ikke		Nei
Forretningsførerinfo	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stian Øvrebø Johannessen	9578-5999-4-1593363	2026-10-07 20:44:56
Caroline Gundersen Enge	9578-5998-4-1058384	2026-10-07 21:20:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
5-0470/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Urtegata 39A, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Caroline Enge, Stian Johannessen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS i 2009/2010: Totalrenovert bad + WC. Nye Soilrør i regi av borettslag. Nye fliser og baderomsinnredning. Nytt skap satt inn over vasken på bad i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble pusset opp i borettslagets regi i 2009/10.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes en drift- og vedlikeholdsinstruks fra rørlegger.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av peisløp ble gjennomført i 2019, i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 09.07.2021 - Fixel AS - Skiftet gamle automatsikringer til nye jordfeilautomater. Flyttet tre lamper i stua og satte inn ny bryter. 02.06.2023 - Boligelektrikeren AS - Kjøkken: Skiftet 1+1-bryter og la opp til lampe over spisebord.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Borettslagets felles anlegg ble kontrollert den 08.03.2022 av Elvia. Ikke egen kontroll i leiligheten.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flush-VVS AS: Tilkobling strøm, vann og avløp til vaskemaskin. Desember 2019. TT-teknikk AS: Rørfornying av avløpsrør i kjeller, i regi borettslaget. Sommer 2023. Dema Rørservice og Sanitær: Montering av nytt kjøkkenarmatur og justering av rør under kjøkkenvask. September 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Deler av loftet er bygget ut og tatt i bruk som leilighet av en annen enhet i borettslaget.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Brannsikring AS gjennomførte i 2023 brannsikring av borettslagets kjeller.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipeløpet ble rehabilitert før vi overtok leiligheten i 2019.

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

Ja

Beskriv: Observert noe fukt i kjeller (både i deler av bod og fellesarealer) om sommeren, trolig grunnet kondens.

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

Ja

Beskriv: Sprekk i et glass i det ene vinduet i stua.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjevheter i gulv som vanlig for gamle bygårder i Oslo, samt noen mindre sprekker i mur.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var klesmøll på loftet sommeren 2025. Påvirket vår bod og noen av våre ting som ble flyttet til leiligheten. Fjernet ved rengjøring og feller. Det var i 2022/2023 rotter i kjeller på grunn av feil med avløpsrør. Disse ble fornyet og utbedret sommeren 2023 i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige gang leiligheten ble solgt i september 2019 - av Kjuus Eiendom AS

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2019 inkluderer arealmåling.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0470/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Caroline Gundersen Enge	**2026-10-07**	**Stian Øvrebø Johannessen**	**2026-10-07**

Identifikasjon

Caroline Gundersen Enge

Identifikasjon

Stian Øvrebø Johannessen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Urtegata 39
Postnr	0187
Poststad	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	2 / H0203
Gnr.	230
Bnr.	377
Seksjonsnr.	A
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bustadnr.	H0203
Merkenr.	A2019-1051434
Dato	15.09.2019



Innmeld av	Joar Tjetland

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 7 765 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra.
Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

7 439 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	200 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

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

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av tettingslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tettleiksprøving**
- **Installering av ny, reintbrennande vedomn/peisinnsats, alternativt pelletkamin**
- **Tetting av luftlekkasjar**
- **Utskifting av vindauge**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.



Boligopplysninger:

Borettslaget Urtegt 39		**Vår ref.:**	769/2	**Fødselsdato eier:**	18.04.1989
URTEGATA 39 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	29.09.1990
0187 OSLO		**Eiere:**	Caroline Enge, Stian Johannessen		
Organisasjonsnr:	963 168 500	**Andelsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 162**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 162

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	7 904
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	87 059

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Karoline Victoria Leirvaag Nordanger
Adresse:	Urtegata 39B
Postnr/-sted:	0187 OSLO
E-post:	styret@urtegata39.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	7 904	Andre inntekter:	3 736
Annen formue:	90 232	Utgifter:	746		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1895
Gårds/bruksnr:	230/377
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89121577

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

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

Fasiliteter:

Vaktmester - og renholdstjeneste
Borettslaget Urtegt 39 har en rekke avtaler for vedlikehold og rengjøring:
Avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS. Renholdet skjer månedlig.
Styret har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.
Vedlikeholdsavtale med Solid Eiendomsservice AS for varsling om rasfare og snørydding av taket.
Avtale med Bygårdsservice AS for årlig kontroll av brannalarmanlegg og nødlys.
Avtale med Norsk Brannvern AS for kontroll av røykvarslere og brannsikring.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale med GlobalConnect som gjelder fra Februar 2026. Prisen for en standardpakke er inkludert i felleskostnadene.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Fibernett ble installert i alle leiligheter i perioden november 2025 til feb 2026

Borettslaget Urtegt 39	**Vår ref.:**	769/2	**Fødselsdato eier:**	18.04.1989
URTEGATA 39 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	29.09.1990
0187 OSLO	**Eiere:**	Caroline Enge, Stian Johannessen		

Organisasjonsnr: 963 168 500

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SALG AV FELLESAREAL
Det ble truffet vedtak om salg av fellesareal under generalforsamling avholdt 28.04.21. Salget gjelder utbyggingsrett til vertikalt tilstøtende areal på loftet til andel 7. Vilkårene for utbyggingsretten er regulert nærmere i avtale.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

FORSIKRING
Eiendommen til Borettslaget Urtegt 39 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89121577. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

FORKJØPSRETT
Det er ikke forkjøpsrett

ERVER AV ANDELER
Kun fysiske personer kan erverve andeler jfr. vedtektene § 3.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri etc. må bestilles gjennom styret da dette er systemnøkler. Send bestilling til styret@urtegata39.com. Husk å inkluder koden på nøkkel (starter som regel med 1NN).

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 264,-

Annen informasjon:

Borettslaget Urtegt 39

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 13.04.2026, kl 17:00

Sted: Urtegt. 39 A

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@urtegata39.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Urtegt 39 mandag 13.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Urtegt 39

Mandag 13.04.2026, kl 17:00
Urtegt. 39 A

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Urtegt 39

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår ingen endringer i honorar-ordningen.
Vi vil splitte styrelederhonorar mellom de to som har vært styreleder siste året for å reflektere begges andel.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Dugnad

Vi har satt årets vårdugnad til 26.April. Kl 11:00.
Vennligst hold av datoen. Beboere som ikke stiller må påregne å få enkelt-oppgaver som kan gjøres før eller etter.

4.2 Økonomiske endringer

Styret har på grunn av gode økonomiske resultater betalt ned all fellesgjeld, og på den måten og redusert felleskosten noe i år. Dette ble informert på mail i desember.

I tillegg er det bestemt at ca 70% av banksaldo flyttes til ny høyrentekonto for å få bedre avkastning enn vi har idag.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å oprette prosjektgruppe for bakgård

Opprette prosjektgruppe (foreslått: 3 personer) for å:

- ◦ Kartlegge tiltak, ønsker og behov for bakgård
  ◦ Undersøke støtteordninger
  ◦ legge fram eventuelle forslag for utbedringer

5.2 Åpen diskusjon om fasade-renovasjon

Styret ønsker å kartlegge behov og ønsker fra borettslaget rundt vinduer, dører og fasade.

- Vinduer: tetting og utbedring (isolasjon, justering)
- Hoveddør: vurdere oppgradering av eksisterende dør
- Mur og maling: sprekker og flassing

5.3 Åpen diskusjon om korttidsutleie av egen leilighet

Vi har per nå ingen klare og offisielle rettningslinjer på dette, og vi har heller ikke fått inn noen klager som angår korttidsutleie.

Vi ønsker allikevel å gi rom for at folk kan dele sin mening om vi skal definere noen generelle rammer, eller om flertallet er fornøyd med at vi beholder dagens situasjon.

6. Valg av tillitsvalgte

Ingen i styret stiller automatisk til gjenvalg.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Martin Wirak Onsrud (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Erik Richter Strand (stiller til gjenvalg)
Silje Bjørnø Haga (stiller til gjenvalg)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ragnhild Cathrine Glosli Levin (stiller til gjenvalg)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 26.03.2026

Styret i Borettslaget Urtegt 39

Styreleder, Martin Wirak Onsrud

Styremedlem, Silje Bjørnø Haga
Styremedlem, Erik Richter Strand
Varamedlem, Ragnhild Cathrine Glosli Levin

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Urtegt 39

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Julie Rauhala Aaen frem til September, deretter Martin Wirak Onsrud
Styremedlem, Erik Richter Strand
Styremedlem, Silje Bjørnø Haga
Varamedlem, Ragnhild Cathrine Glosli Levin

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret@urtegata39.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Urtegt 39

Borettslaget Urtegt 39 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 963168500. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 14 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Urtegt 39 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Urtegt 39 har en rekke avtaler for vedlikehold og rengjøring:

- Avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS. Renholdet skjer månedlig.
- Styret har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.
- Vedlikeholdsavtale med Solid Eiendomsservice AS for varsling om rasfare og snørydding av taket.
- Avtale med Bygårdsservice AS for årlig kontroll av brannalarmanlegg og nødlys.
- Avtale med Norsk Brannvern AS for kontroll av røykvarslere og brannsikring.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med GlobalConnect som gjelder fra Februar 2026. Prisen for en standardpakke er inkludert i felleskostnadene.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri etc. må bestilles gjennom styret da dette er systemnøkler. Send bestilling til styret@urtegata39.com. Husk å inkluder koden på nøkkel (starter som regel med 1NN).

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Urtegt 39, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Det har blitt utført kontroll av brannvarslinganslegget, nødlys, røykvarslere, samt den generelle brannsikringen

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Urtegt 39 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89121577.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025:

Fibernett ble installert i alle leiligheter i perioden november 2025 til feb 2026. Ellers ingen store vedlikehold i 2025.

2024:
I starten av januar frøs rørene til halvparten av leilighetene. Dette ble fikset innen kort tid og nye varmeovner ble satt i redskapsbod og utsatt kjellerbod. I februar ble det tegnet en vedlikeholdsavtale for varsling om rasfare og snørydding av taket. Dette er noe kommunen ilegger borettslag ansvar for å ordne. I mars er det påbegynt arbeid for å tette et lekk vindu på loftet. I sommer ble utekran ødelagt og fikset av rørlegger, det ble gjennomført tiltak for å bli kvitt problem med møll i kjelleren, det oppsto problemer med fukt hos Anarres (utleie oppbevaringsrom). Det er gjennomført befaring med to ulike selskapet for å utrede tiltak mot fuktproblem i kjellerne, begge tiltak er svært kostbare.

I november ble det tilkalt rørlegger til Anarres for problemer med varmtvannstank. Det ble også oppdaget en jordfeil i redskapsboden som ble fikset av elektriker. Leiekontrakt med Anarres for leie av forretningslokalet går ut 1. april, men kontrakt ble fornyet og pris ble økt fra 15 000 kr til 18 000 kr i måneden i desember 2024.

2023:
Høsten 2022 bekreftet skadedyrkontroll at det har vært rotter i kjelleren. Det er foretatt flere kontroller og undersøkelser. I forlengelsen av disse ble det avdekket store skader på rørsystemet som det var akutt behov å få utbedret. Per mai er dette gjennom ført TT-teknikk.

Vinteren 2023 oppstod en vannlekkasje i redskapsboden, som lakk ned til én kjellerbod. Arbeid for å rette opp i skadene er påstartet: blant annet og fjerne vask som førte til lekkasje, samt tørking av kjellerbod.

2022:

Befaring av Poppel i bakgård i forbindelse med tilbakemelding om løse grener på et tak hos nabo-borettslaget. Det er gjennomført beskjæring av poppelen av arborist og poppelen er ved god helse. Vi har hatt en stor oppgradering av brannsikringen i borettslaget. Det har ført til lukking av pålegg fra OBRE.
Det er gjennomført noe reparasjoner og utbedringer av skader på taket av blikkenslager.
Det er gjennomført et større utbyggingsprosjekt på loftet. Ferdigstillelsestillatelse er ikke klart per mai 2023, men størstedelen av utbyggingen var ferdig i desember 2022.
-Elektriker har ordnet utelyset i bakgården.

2021:

- Vedlikehold av varmtvannstank i kjeller.
- Oppgradering av det store næringslokalet: Elektrisk anlegg og installering av komfyrvakt i næringslokalet.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og har behandlet en rekke styresaker.

Det ble utført en ordinær dugnad i mai, der hagen ble klartgjort for sommeren. Vi hadde befaring av fiberinstallasjon i løpet av sommeren, med installasjon og aktivering på slutten av året og starten av 2026.

I november ble det tilkalt rørlegger til Anarres for problemer med rør der i løpet av høsten. Det er smale rør og de må være forsiktig med å putte for mye matrestrer der da det vil gå tett.

Det ble utført en ordinær dugnad på høsten, der hagen ble klartgjort for vinter, med kjøp av lang hekkesaks for å ta villvinden langs med veggen øverst.

I september tok Martin over som styreleder, og det ble laget nytt system for booking av vaskeri. Det har ikke vært noen kommentarer på dette i etterkant.

Det ble også avtalt å følge med på søknadsmuligheter for pengestøtte for utbedring av sykkelskur og evt bygging av en ny platting i bakgården.

Poppelen og bjørka i hagen ble beskjært i løpet av vinteren.

26.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Urtegt 39

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 122 772	863 804	978 584	1 045 681
Sum		**1 122 772**	**863 804**	**978 584**	**1 045 681**
Sum		**1 122 772**	**863 804**	**978 584**	**1 045 681**
Forretningsførsel og revisjon	2	58 712	64 332	57 900	59 900
Lønn og honorar	3, 4	34 230	34 230	34 230	34 230
Vedlikehold	5	73 451	113 042	190 000	200 000
Eksterne tjenester	6	63 939	87 474	97 000	67 200
Kabel-tv og bredbånd		91 283	85 594	87 000	102 600
Forsikring		104 828	123 632	113 000	117 500
Kommunale avgifter		231 385	190 684	220 500	241 900
Brensel og strøm		62 275	60 054	62 500	68 000
Drift maskiner		0	659	0	0
Andre driftsutgifter	7	25 517	44 441	34 300	17 500
Tap o.l		0	-18 211	0	0
Sum		**745 620**	**785 931**	**896 430**	**908 830**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**377 152**	**77 873**	**82 154**	**136 851**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**377 152**	**77 873**	**82 154**	**136 851**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	30 918	23 765	0	0
Rentekostnad	9	8 027	12 532	8 154	0
Andre finansposter	10	10 231	9 636	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**33 122**	**20 868**	**-8 154**	**0**
Årsresultat	**11**	**410 274**	**98 741**	**74 000**	**136 851**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-79 441	-73 794	-74 000	0
Endring i disponible midler	**11**	**330 833**	**24 947**	**0**	**136 851**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	2 208 933	2 208 933
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 208 933**	**2 208 933**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	119 402	87 820
Andre fordringer		0	11 591
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		862 563	566 541
Innestående på særvilkår		33 226	31 744
Sum omløpsmidler		**1 015 191**	**697 697**
SUM EIENDELER		**3 224 124**	**2 906 630**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	1 400	1 400
Annen egenkapital 1.1		2 126 869	2 028 128
Årets resultat	11	410 274	98 741
Sum egenkapital		**2 538 543**	**2 128 269**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	87 059	166 500
Borettsinnskudd	15	577 057	577 057
Sum langsiktig gjeld		**664 116**	**743 557**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 229
Leverandørgjeld		16 715	19 432
Påløpne renter		25	52
Annen kortsiktig gjeld		4 725	8 090
Sum kortsiktig gjeld		**21 465**	**34 804**
Sum gjeld		**685 581**	**778 361**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 224 124**	**2 906 630**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Urtegt 39

Sted:_____, dato:_____

Martin Wirak Onsrud Styreleder	Erik Richter Strand Styremedlem	Silje Bjørnø Haga Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	717 237	547 027	672 114	814 412
3602 Leieinntekt	228 236	224 316	224 316	231 269
3607 Renter og avdrag	82 155	91 488	82 154	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	94 535	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	609	973	0	0
Sum	**1 122 772**	**863 804**	**978 584**	**1 045 681**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 250	14 938	4 900	5 500
Forretningsførerhonorar	41 220	39 438	41 000	42 400
Annen regnskapsførsel	10 242	9 956	12 000	12 000
Sum	**58 712**	**64 332**	**57 900**	**59 900**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**34 230**

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	81 793	190 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	71 553	21 249	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 898	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**73 451**	**113 042**	**190 000**	**200 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	22 935	21 636	23 000	24 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	24 375	49 614	50 000	26 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	16 629	16 224	24 000	17 200
Sum	**63 939**	**87 474**	**97 000**	**67 200**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 085	1 105	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	2 300	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 945	3 724	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 910	2 839	0	0
7790 Andre driftskostnader	11 377	34 644	32 000	15 000
Sum	**25 517**	**44 441**	**34 300**	**17 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	30 180	23 377	0	0
8059 Andre renteinntekter	738	388	0	0
Sum	**30 918**	**23 765**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Lånenr. 12134676114	0	12 532	8 154	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	8 027	0	0	0
Sum	**8 027**	**12 532**	**8 154**	**0**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	10 231	9 636	0	0
Sum	**10 231**	**9 636**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**662 893**	**637 946**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	410 274	98 741
Avdrag langsiktig lån	-79 441	-73 794
B. Årets endring i disponible midler	**330 833**	**24 947**
C. Disponible midler 31.12	**993 726**	**662 893**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	16 715	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	102 687	87 820
Sum	**119 402**	**87 820**

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 14 andeler a kr 100.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12134676114**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	02.02.2026
Opprinnelig lånebeløp:	740 000
Lånesaldo 01.01:	166 500
Avdrag i perioden:	79 441
Lånesaldo 31.12:	**87 059**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134676114	1	12 859	12 859
	1	7 905	7 905
	1	6 429	6 429
	1	6 324	6 324
	3	6 113	18 339
	2	5 692	11 384
	3	5 270	15 810
	1	4 216	4 216
	1	3 794	3 794

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, bokført verdi av pantsatt eiendom er kr 2 208 933.

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 2 208 933

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 208 933
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 208 933
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 208 933

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

Bygningen ble oppført i 1874, men borettslaget ble stiftet i 1992 og eiendommen anskaffet for kr 2 208 933. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Urtegt 39.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Urtegt 39

Styreleder	Martin Wirak Onsrud (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Silje Bjørnø Haga (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Erik Richter Strand (sign.)	30.03.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Urtegt 39**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Urtegt 39** som viser et **overskudd** på **NOK 410 274**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Document ID: 9299ac07-3461-4330-8c49-bdb38d322dbf

for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 30. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 9299ac07-3461-4330-8c49-bdb38d322dbf

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 9299ac07-3461-4330-8c49-bdb38d322dbf

Document ID: 9299ac07-3461-4330-8c49-bdb38d322dbf

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegt 39 mandag 13.04.2026 kl. 17:00 - Urtegt. 39 A.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Urtegt 39

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Martin Wirak Onsrud valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styret foreslår ingen endringer i honorar-ordningen.
Vi vil splitte styrelederhonorar mellom de to som har vært styreleder siste året for å reflektere begges andel.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 30 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Dugnad
Vi har satt årets vårdugnad til 26.April. Kl 11:00.
Vennligst hold av datoen. Beboere som ikke stiller må påregne å få enkelt-oppgaver som kan gjøres før eller etter.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Økonomiske endringer
Styret har på grunn av gode økonomiske resultater betalt ned all fellesgjeld, og på den måten og redusert felleskosten noe i år. Dette ble informert på mail i desember.

I tillegg er det bestemt at ca 70% av banksaldo flyttes til ny høyrentekonto for å få bedre avkastning enn vi har idag.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å oprette prosjektgruppe for bakgård
Opprette prosjektgruppe (foreslått: 3 personer) for å:

- ◦ Kartlegge tiltak, ønsker og behov for bakgård
  ◦ Undersøke støtteordninger
  ◦ legge fram eventuelle forslag for utbedringer

Vedtak:

Vedtak: Vedtatt

Prosjektgruppe vil bestå av

- Guro Asheim
- Lina Knudsen
- Erik Richter Strand

5.2 Åpen diskusjon om fasade-renovasjon

Styret ønsker å kartlegge behov og ønsker fra borettslaget rundt vinduer, dører og fasade.

- Vinduer: tetting og utbedring (isolasjon, justering)
- Hoveddør: vurdere oppgradering av eksisterende dør
- Mur og maling: sprekker og flassing

Vedtak:

- Enkelte andeler har vinduer i dårlig stand, hovedsakelig vinduer som vender ut mot fasaden. Det er observert avskalling av murpuss og maling, samt problemer i vinterhalvåret knyttet til kondens på innsiden av vinduene. Styret vil gjennomføre en kartlegging for å avdekke hvilke vinduer som har behov for utskiftning. Det vil deretter bli innhentet anbud.
- Hovedporten: Styret undersøker med Byantikvaren for å avklare om hvorvidt porten kan skiftes ut, ettersom den er betydelig skadet som følge av innbrudd. Hovedporten er vernet, og styret mener det er viktig å finne en forsvarlig løsning i tråd med gjeldende verneregler.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5.3 Åpen diskusjon om korttidsutleie av egen leilighet

Vi har per nå ingen klare og offisielle rettningslinjer på dette, og vi har heller ikke fått inn noen klager som angår korttidsutleie.

Vi ønsker allikevel å gi rom for at folk kan dele sin mening om vi skal definere noen generelle rammer, eller om flertallet er fornøyd med at vi beholder dagens situasjon.

Vedtak:

Generalforsamling presiserer at borettslag er preget av ro og at omfanget av kortidsutleie er svært begrenset. På bakgrunn av dette vurderer generalforsamlingen gjeldende regelverk for kortidsutleie som tilfredsstillende. Styret oppfordrer likevel andelseiere til å varsle styret per e-post ved all form for utleie, og samtidig opplyse om antall personer som skal leie andelen, uavhengig av leieperiodens lengde.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Martin Wirak Onsrud (stiller ikke til gjenvalg)

Vedtak:

Karoline Victoria Leirvaag Nordanger ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Erik Richter Strand (stiller til gjenvalg)
Silje Bjørnø Haga (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Erik Richter Strand og Katty Beadnall Repstad ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ragnhild Cathrine Glosli Levin (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Martin Wirak Onsrud og Caroline Enge ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.17.56.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Karoline Victoria Leirvaag Nordanger for 2 år
- Styremedlem: Erik Richter Strand for 2 år
- Styremedlem: Katty Beadnall Repstad 2 år
- Varamedlem: Martin Wirak Onsrud for 1 år
- Varamedlem: Caroline Enge for 1 år

Styreleder, Karoline Victoria Leirvaag Nordanger
Styremedlem, Katty Beadnall Repstad
Styremedlem, Erik Richter Strand
Varamedlem, Martin Wirak Onsrud
Varamedlem, Caroline Enge for

Protokoll for Borettslaget Urtegt 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Martin Wirak Onsrud (sign.)	16.04.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Urtegt 39

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: mandag 22.09.2025, kl 18:30

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@urtegata39.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Urtegt 39 mandag 22.09.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 344 254 092 248 8

Passord: kq2Mb3tZ

Husk:

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

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegt 39

mandag 22.09.2025, kl 18:30 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av styreleder

Styreleder Julie Rauhala Aaen ønsker å trekke seg ut av vervet. Styreleder som blir valgt sitter ut hennes periode frem til ordinær Generalforsamling 2026.

Forslag til vedtak: Martin Wirak Onsrud innstilles som ny styreleder.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegt 39 mandag 22.09.2025 kl. 18:30 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ragnhild Cathrine Glosli Levin valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Valg av styreleder

Styreleder Julie Rauhala Aaen ønsker å trekke seg ut av vervet. Styreleder som blir valgt sitter ut hennes periode frem til ordinær Generalforsamling 2026.

Vedtak:
Martin Wirak Onsrud innstilles som ny styreleder.

Vedtak: Martin Wirak Onsrud ble valgt frem til ordinær Generalforsamling 2026.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.37

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Urtegt 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.09.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	23.09.2025
Protokollvitne	Ragnhild Cathrine Glosli Levin (sign.)	27.09.2025

Vedtekter for Borettslaget Urtegt. 39
Organisasjonsnummer 963 168 500

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 10. januar 1992, med endringer vedtatt på generalforsamling 23. mai 2006.

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Urtegt. 39, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve og utbedre:

Urtegt. 39, gnr 230, bnr. 377

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.
Borettslaget har 1. prioritets pant i adkomstdokumentene for andelseiernes forpliktelse til å betale felleskostnader begrenset oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 3. Andelseierne

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie 1 andel hver.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel og ingen av arvingene flytter inn i leiligheten kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Det samme gjelder andre former for bruksoverlating, men pålegget regnes som etterkommet dersom en eller flere medeiere som bor i boligen tar over andelen.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel, etter reglene i disse vedtekter og lov om borettslag, § 4-4, jfr. § 4-1.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene, jfr. lov om borettslag § 4-1. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til godkjenning av ny andelseier er gitt eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Borett og bruksoverlating.

a. Borett.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyr skal ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke.

b. Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

§ 7. Vedlikehold

a. Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Andelseieren sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører til leiligheten, herunder også indre vedlikehold av balkong dersom slik hører til leiligheten.

Til indre vedlikehold regnes fornyelse av tapet, maling og annen oppussing og istandsettelse som følge av forringelse ved slit og elde. Andelseieren plikter videre innenfor leiligheten å holde vedlike låser, nøkler, vinduer, vannrør frem til hovedrør (hovedstamme), sluk, vannkraner, vasker og oppvaskkummer, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og cisterne, varmtvannsbeholdere, varmekabler, elektriske ovner, ventilaterer, vifter og ventilasjonsanlegg, elektriske ledninger, brytere og kontakter, sikringer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ringeledning fra ringeapparat utenfor egen entrédør, antennekabler, ildsteder, og å sørge for oppstaking av avløpsrør til egen vannlås samt innvendig rensing av kloakkledning frem til felles hovedledning. Sluk på eventuelle balkonger skal også renses. Likeså plikter andelseieren å holde vedlike alle innretninger som han selv har satt opp, samt å betale utgiftene til ovnsfeiing.

Når det gjelder utskifting omfatter vedlikeholdet normalt også utskifting av ovenstående, men ikke utskifting av vinduer og entrédører, med mindre disse må skiftes på grunn av forsømt vedlikehold fra andelseierens side. I så fall vil det være borettslaget som foretar utskiftingen mens andelseieren betaler omkostningene.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Dersom det oppdages insekter og skadedyr eller spor etter at slike har vært tilstede plikter andelseier å varsle styret umiddelbart. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skader etter innbrudd, uvær, brann tilfeldig hærverk, fuktighetsskader, samt følgeskader i nabos leilighet.

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra borettslaget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner**.** Andelseier må heller ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene.

Alt arbeide som andelseieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndtverksmessig forsvarlig.

Andelseieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige husordensregler som gjelder. Andelseieren må erstatte all skade som skyldes andelseieren selv, andelseierens husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt som leietaker, eller reparerer andelseieren ikke de skader han/hun plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på andelseierens bekostning, og borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15.

b. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusive kraner og rør og andre felles installasjoner skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Videre plikter borettslaget å holde vedlike alle oppganger og felles rom.

Borettslaget plikter også å sørge for at alle fellesrom som trappeoppganger, felles loftsrom, felles kjellerrom m.m. er tilstrekkelig opplyst og blir forsvarlig rengjort. Det siste gjelder også port og gårdsrom. Dette skal enten skje ved intern arbeidsfordeling i borettslaget eller mot vederlag. Borettslaget plikter likeledes å påse at ro og orden overholdes i eiendommen.

c. Andre bestemmelser.

Da det er begrensninger for antall ildsteder tilknyttet hvert pipeløp bestemmes det at det i hver leilighet kun kan være ett ildsted pr. fyringspipe. Styret kan gi dispensasjon dersom det fremlegges dokumentasjon fra Brannvesenet om at installasjonen blir forsvarlig utført.

§ 8. Pålegg om salg og fravikelse. (Se lovens § 4-8.)

a. Mislighold.

Mislighold er det når andelseier ikke overholders sine forpliktelser overfor borettslaget. Som mislighold regnes for eksempel manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, ulovlig overlating av bruk, brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører ulempe og skade for de øvrige andelseiere.

b. Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. lov om borettslag § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

c. Fravikelse.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

§ 9. Felleskostnader og pantesikkerhet.

a. Felleskostnader.

Felleskostnadene betales den første i hver måned. Størrelsen på de månedlige felleskostnader fastsettes av styret, som kan endre månedsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

b. Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav i henhold til vedtekter og lovlige fattede vedtak har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10. Styret

Laget skal ha et styre som består av en styreleder, minst 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at funksjonstiden for medlemmene overlapper hverandre. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamenn. Styrelederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 11. Styrets vedtak

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, og kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Står stemmene likt gjør styrelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over styresakene.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om å:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, eller foreta andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. lov om Burettslag § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. gjennomføre andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnader.

§ 12. Firmategning

Styrelederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 13. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen juni måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være 3 dager.

I innkallingen til generalforsamling skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter lov om Burettslag eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 14 tredje ledd.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen men hvor flere eier en andel i fellesskap skal disse likevel bare ha en stemme til sammen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.
Framleieboere har møte- og talerett på generalforsamlingen, jfr. Borettslovens § 57.

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskapet; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styrerepresentanter og varamedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 15. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder eller den generalforsamlingen utpeker. Møteleder sørger for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen undertegnes av to tilstedeværende andelseiere.

Foruten saker som er nevnt i § 15 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 12 og 19, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Har styreleder ikke stemt, og det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 16. revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 17. Inhabilitet og mindretallsvern.

Et styremedlem må ikke selv eller ved fullmektig delta i styrebehandling eller avgjørelse i styret eller på generalforsamling av noe spørsmål der medlemmet selv eller noen som står medlemmet nært har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse, eller der det er spørsmål om disses ansvar i forhold til borettslaget.

Generalforsamling, styre eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 18. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. Forholdet til Lov om burettslag

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39 med senere endringer.

HUSORDENSREGLER FORSLAG

FOR

BORETTSLAGET URTEGATA 39

YTRE ORDEN:

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohave, sportsartikler o.l., her unntatt barnevogner såfremt det ikke hindrer passasje. Brannbalkoner må ikke belemres med gjenstander som hindrer passaje. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plassres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra huseieren foreligger. Det er forbudt å slå ball og spille fotball på gårdsplassen.

2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av eieren anvist plass og til dertil bestemte tider. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ut til tørk.

4. Uten eierens skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vegger og vinduer, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

5. Port eller felles inngangsdør skal alltid være låst.

FELLES ROM:

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden etter eierens nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal av leieboerne gjøres ukentlig rent i tur og orden etter eierens bestemmelser. Leieboere som unnlater å gjøre rent, får en bot etter nærmere bestemmelse. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

J.R

7. Om sommeren plikter leieboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- og loftsbod plikter leieren omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette ev. også politianmeldelse.

INDRE ORDEN:

8. Det må ikke brukes vaskemidler som ødelegger maling og lakkering. Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer.

9. Klesvask i bad eller kjøkken, eller i leiligheten forøvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Leieboeren plikter å innhente utleierens og vannverkets tillatelse før maskinen installeres. Leieboeren blir ansvarlig for enhver skade på leigligheten som følge av vask somnevnt overfor, jfr. husleielovens §§ 20 og 22.

10. Vinduene i oppganen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter leieboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

11. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten eierens skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.

12. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i leiligheten. I denne tiden må det ikke musiseres, nyttes høytaler, forårsake generende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som akn virke generende påomgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23, skal leieboerne av de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd. Om dagen skal det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høytalere

J. R

må innstilles slik at de ikke generer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten eierens skriftlige samtykke.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heier, elektrisk vaskeri, vannklosetter, kjøleskap, fellesantenne e.l.

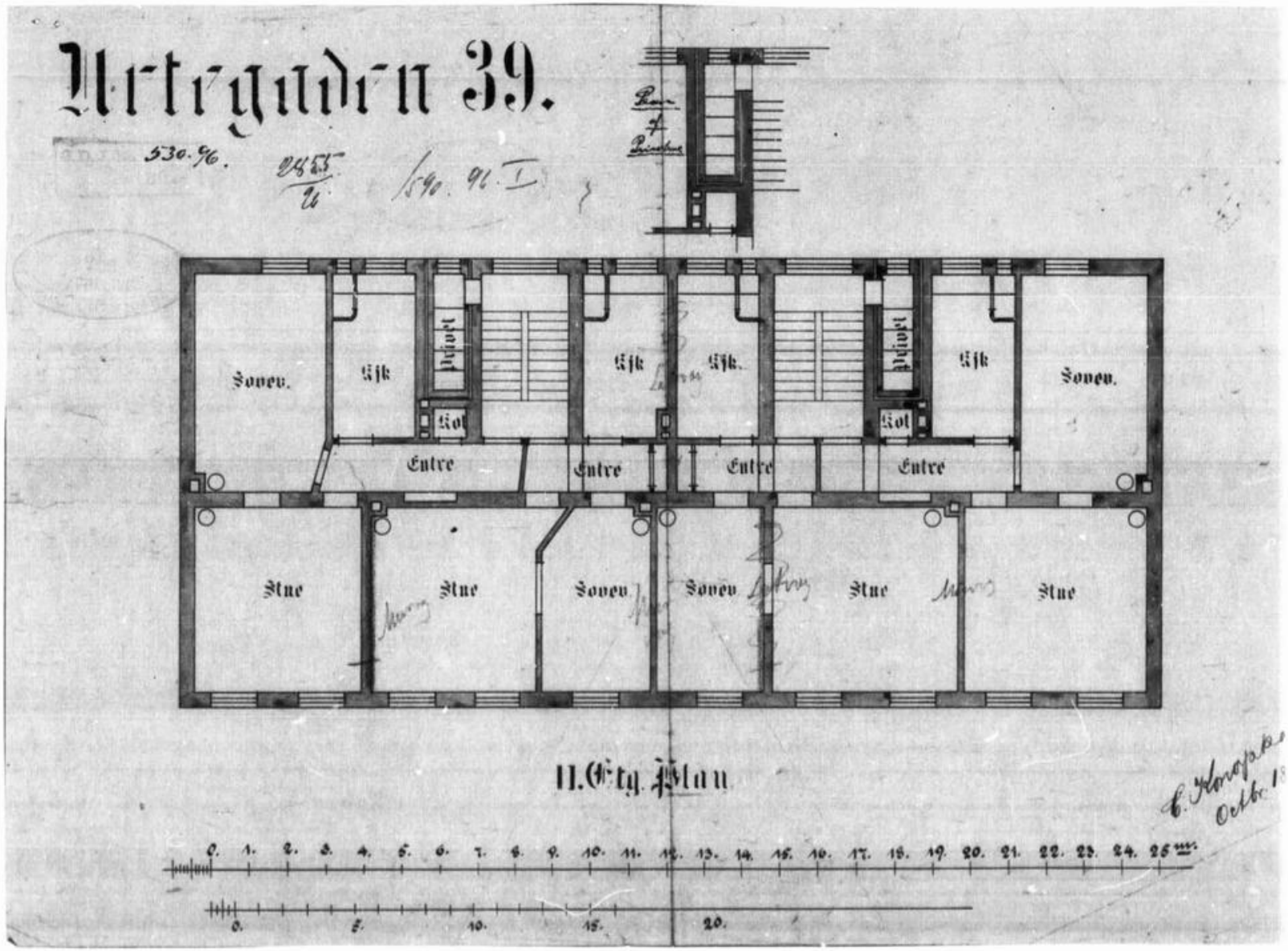
GENERELT

14. Leieboerne plikter å delta i inntil to dugnader i året. Det sendes ut varsel om dugnad en måned i forveien. Leieboere som melder fra å være forhindret fra å delta den aktuelle dagen, kan få tildelt oppgave å utføre på et annet tidspunkt. Leieboere som unnlater å delta i dugnad, får en bot etter nærmere bestemmelse.

NB. Leieboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans<7hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (husleielovens §§ 20, 21).

Ref.: Standard formular for "Husordensregler for boliger og rom" fra Huseiernes servicesenter. November 1984.

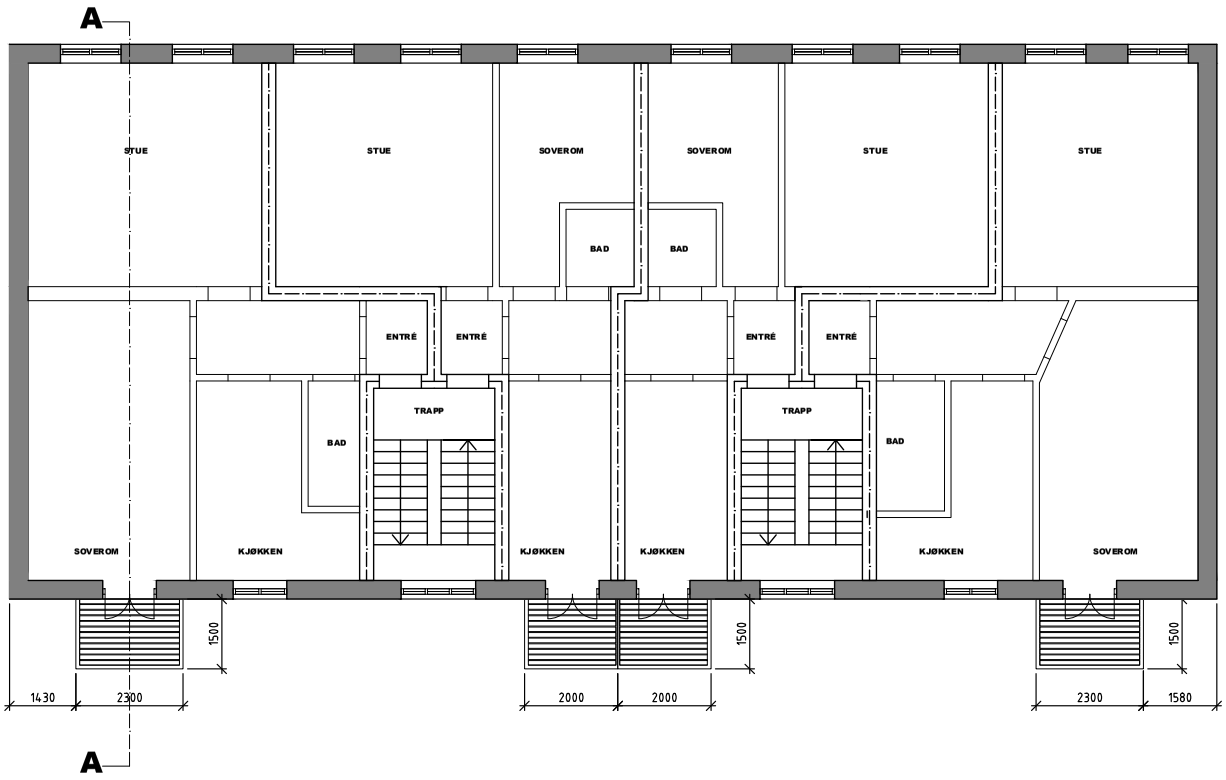
J. R.

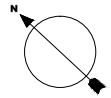


Ortegaden 39.

530.96. 2455/96 I 590. 96 I

II. Etg. Plan

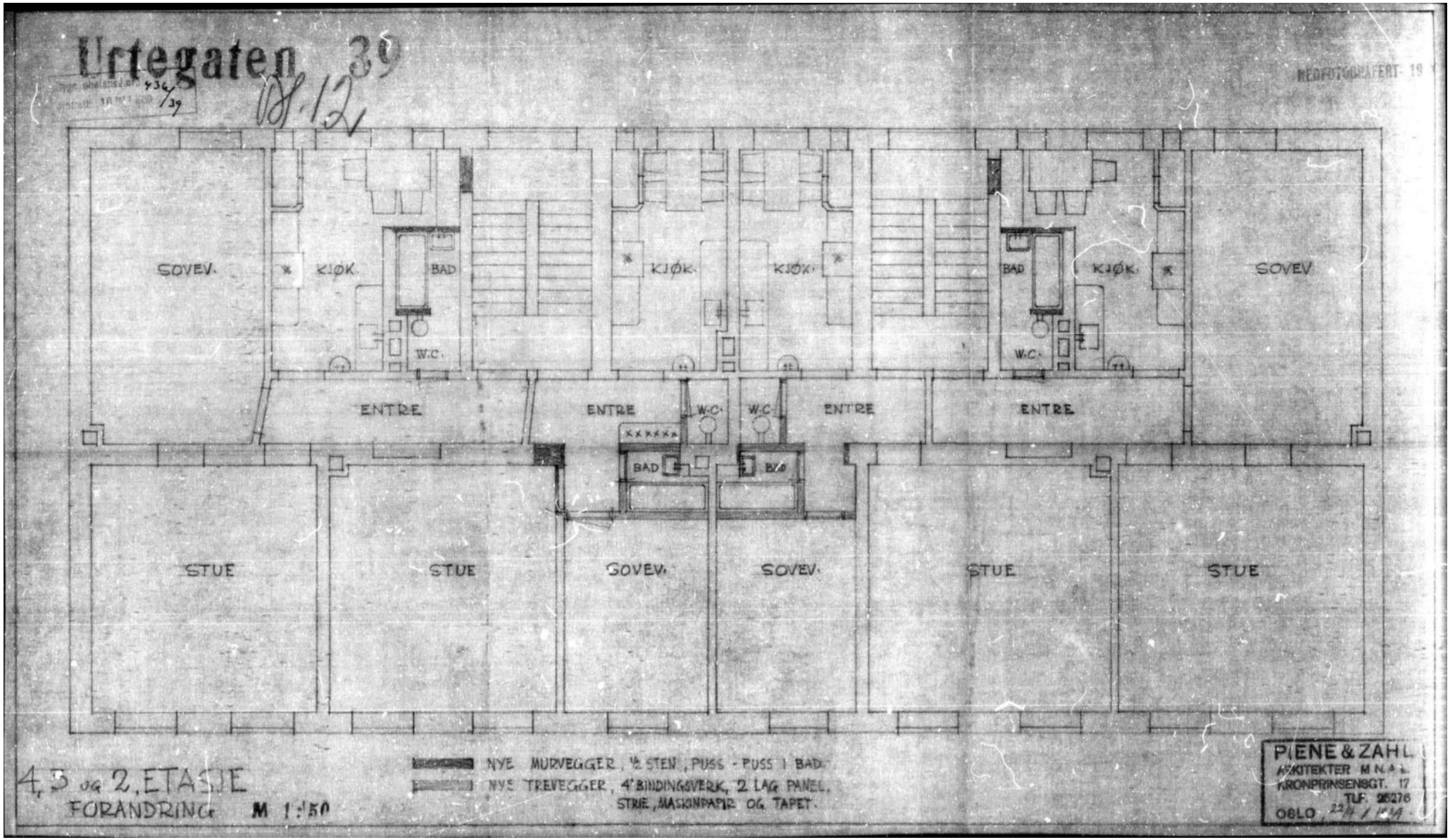




A	Balkonger redusert i bredden iht. BYA og PBE`s forslag	25.05.11	
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	URTEGATA 39			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN - 2-3 ETG			
Orginaldato: 14.04.2008	Tegnet av: KR Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon: A
Tegningsnr: B809-01				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

Balkongteam as
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
NO 979 46 483 MVA
Bankgiro: 9905 07 68800
www.balkongteam.no
Repr Fredrik Granberg


Urtegaten 39
18.12
SOVEV.
KJØK.
BAD
W.C.
ENTRE
STUE
SOVEV.
NYE MURVEGGER, ½ STEN, PUSS - PUSS I BAD.
NYE TREVEGGER, 4" BINDINGSVERK, 2 LAG PANEL, STRIE, MASKINPAPIR OG TAPET.
4, 3 OG 2. ETASJE
FORANDRING M 1:50
PIENE & ZAHL
ARKITEKTER M.N.A.L.
KRONPRINSENSGT. 17
TLF. 25276
OSLO, 22/11/39

C.D.J. No. 530/96

I Bil.

anmeldelse

Skorsten

& Sjøuugn

2855/96 - 2915/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 39 Antigaste.

Indleveret 6te November 96 Attesteret 6te December 1897.

Christiania den 6te November 1896.

D Krøger

691/96

Intet at bemærke

p. m. v.

Theodor Grilliis.

Overværet den anordnede Skorstensrøgning

Christiania 7de Novbr. 1896

D Krøger

CHRISTIANIA JNSPEKTION 707/96

Ventilationspiberne for øverste Privetrade bør have mindst 10 dm² Tværsnit. Der maa skaffes Afløb for Overvand paa Gaardspladsen. Ellers Intet at bemærke.

Christiania den 9de November 1896.

J. B. Dentzen

Hr. Bygningsinspecteuren i østre Distrikt.

Indkommen 13/11 96.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Martin Beverfjord
Claus Riis' gate 6A
0457 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.05.2023
	202111494 - 42 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	URTEGATA 39A	Eiendom:	230/377/0/0
Tiltakshaver:	Erik Richter Strand	Søker:	Martin Beverfjord
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Urtegata 39 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft og fasadeendringer, mottatt 15.05.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111494			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-01	05.10.2021	10/7
Plan 4.etg	A-11	11.06.2022	35/4
Plan Loft	A-12	29.09.2022	39/2
Takplan	A-93	29.09.2022	39/3
Snitt A-A	A-42	29.09.2022	39/4
Fasade nord	A-53	29.09.2022	39/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Erik Richter Strand, Urtegata 39, 0187 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS
P.b. 177 Leirdal
1009 OSLO
tore@orvei.no

Dato: 27012010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200910791-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Breirem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	URTEGATA 39	Eiendom:	230/377/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Urtegata 39 v/Styreleder Cristopher Foss	Adresse:	Urtegata 39, 0187 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	P.b. 177 Leirdal, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - URTEGATA 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Tone Breirem - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Bentsegata 2
0465 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201913003-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Martin Dyvik	Dato: 22.10.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	URTEGATA 39	Eiendom:	230/377/0/0
Tiltakshaver:	URTEG 39 BORETTSLAGET	Adresse:	c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS	Adresse:	Bentsegata 2, 0465 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Urtegata 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 21.10.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201913003			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
URTEG 39 BORETTSLAGET, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
larskristianstramrud@gmail.com

A N M E L D E L S E .

4 bl. tegninger.

B.D. 947/39

Ekspedisjons-Dokument

angående om- og tilbygning

på matr.nr. 19 Urtegata.

Innlevert 8. juni 1939. Attestert 23/10-57

Reg. chefen jr. nr._____
mott 10. JUN. 1939

Sendes herr Reguleringssjefen.

Oslo, den 9-6-1939.

M/CL

Urtegata 39.
Bygn.sjef.eksp.av 9/6 39.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Reguleringe og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Over eiendommen er regulert en indre byggelinje i 15 m avstand fra og parallell med reguleringslinjen mot gata.

For strøket gjelder byplanvedtekt 176, denne er ennå ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 12. juni 1939.

Bygn.chefens kt. mott 13 JUN 1939

0.7 fm

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 03.02.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201414282-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	URTEGATA 39	Eiendom:	230/377/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Urtegata 39, v/ Marit Rosenvinge	Adresse:	Urtegata 39, 0187 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Urtegata 39

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201414282			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D-1	25.09.2014	1/13
Plan 2-3 etasje	B809-01	25.05.2011	1/18
Plan 4 etasje	B809-04	25.05.2011	1/19
Snitt	B809-03	14.04.2008	1/20
Fasade	B809-02	25.05.2011	1/21

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Urtegata 39, v/ Marit Rosenvinge, Urtegata 39, 0187 OSLO,
rosenvinge.marit@gmail.com

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mette Torvund
Urtegata 39

0187 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950035563	95/35721

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Vivi Larsen	7. juni 1995

Arbeidssted : 230/0377 Urtegata 39
Byggherre : Torvund, Mette, Urtegata 39, 0187 OSLO
Arbeidets art: BALKONG

BYGGETILLATELSE PÅ DAGEN

Plan- og bygningsetaten viser til Deres søknad av 6. juni 1995 med tegninger stemplet nr 1-2-3 som godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Søknaden gjelder ny balkong i 4. etg. på fasade inn mot gårdsrommet.

Følgende vilkår må oppfylles før byggearbeidene kan igangsettes:

Ansvarshavende må være godkjent.
Konstruksjonstegninger med statiske beregninger må være godkjent.

Gjenpart av søknad med bilag følger vedlagt i egen mappe som til enhver tid skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Byggetillatelsen omfatter hele arbeidet og den er gyldig i 3 år fra dags dato.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Seksjon byggetillatelse på dagen

Liv Trengereid
Seksjonsleder

Vivi Larsen
Saksbehandler

Kopi av dette brev er sendt Borettslaget Urtegt. 39 v/ Beate Vegheim, Urtegt. 39 0187.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

HJELPEMIDDEL 19950 2043 Blankett nr. **88-4025**

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 18-60

☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Borettslaget Urtegata 39
Urtegata 39

0187 OSLO

Skavåsen, Asbjørn
Sofienberggata 11

0551 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930007498	94/3936

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	24. januar 1994

Arbeidssted : 230/0377 Urtegata 39
Byggherre : Borettslaget Urtegata 39, Urtegata 39, 0187 OSLO
Arbeidets art: BRANNSIKRING/BALKONGER BOLIG

FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Køren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

A N M E L D E L S E .

4 bl. tegninger.

S.D. BYGNINGSR. 436/39 OSLO

Ekspedisjons-Dokument I.

angående ominnredn. leiligheter etc.

på matr.nr. 39 Urtegata.

Innlevert 17. mars 1939. Attestert ...

Ferdig attestert 6.7.1944

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 18-3-1939.

GM/TB

Ad: 39. Urtegata.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter vedlagte regler for innreding av W. C. rom.

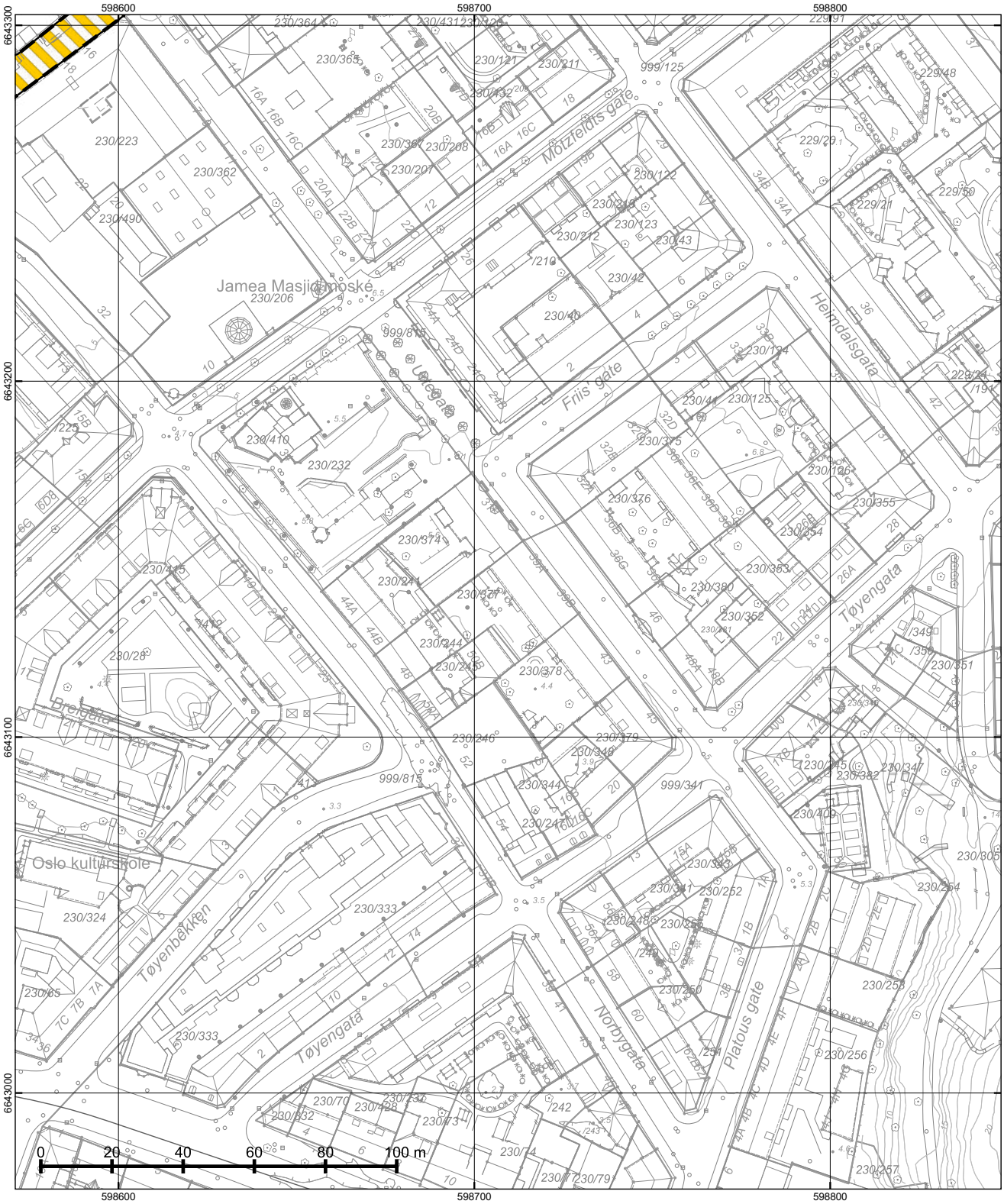
De innvendige vegger og tak i badene må isoleres mot fuktighet.

Oslo helseråd den 25. mars 1939.

Etter fullmakt.

Bygn. chefens kt.: mottatt 28 MAR 1939

31.9/10.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

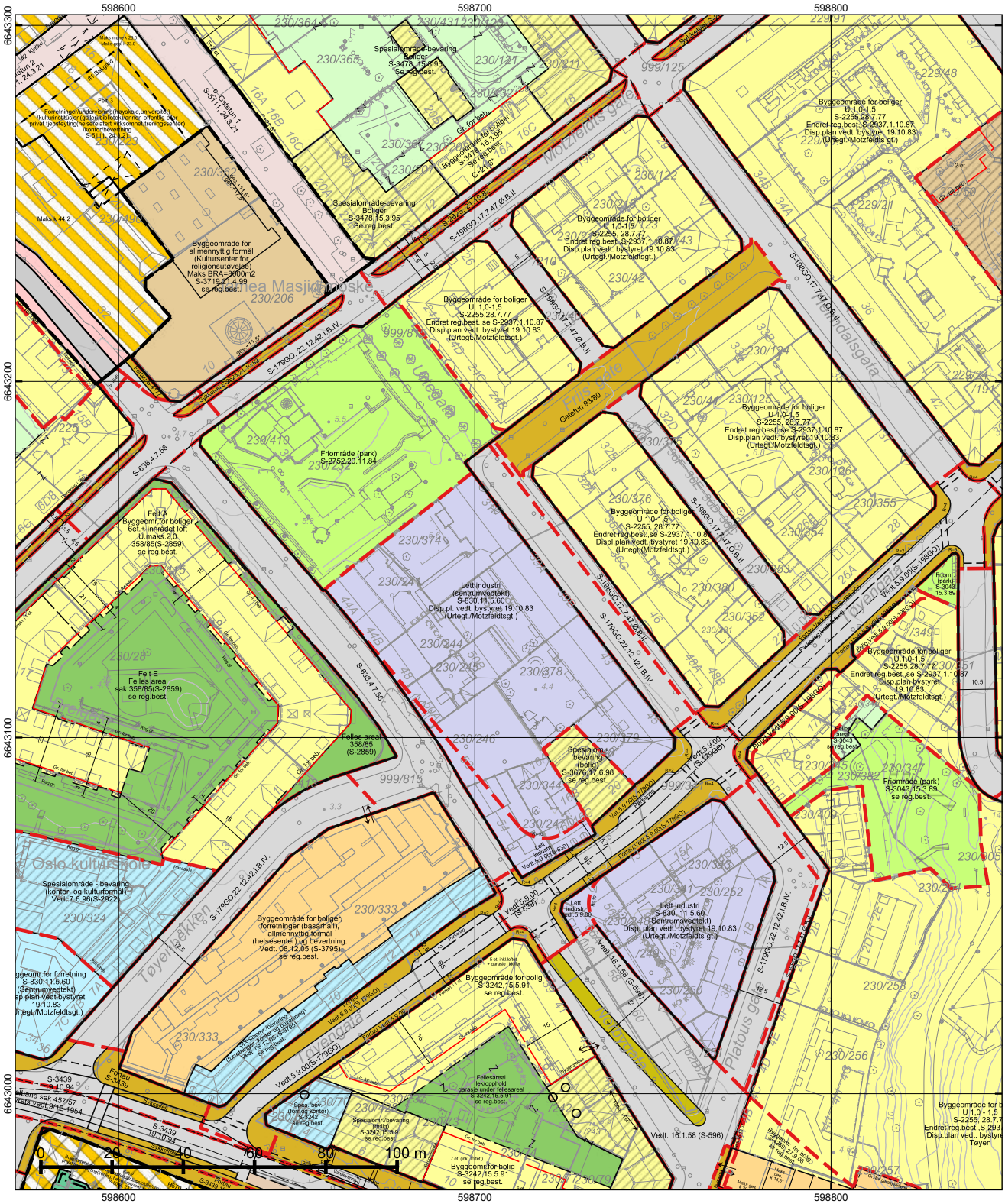
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163787/ 86540910
Deres ref.:
Adresse: Urtegata 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/377

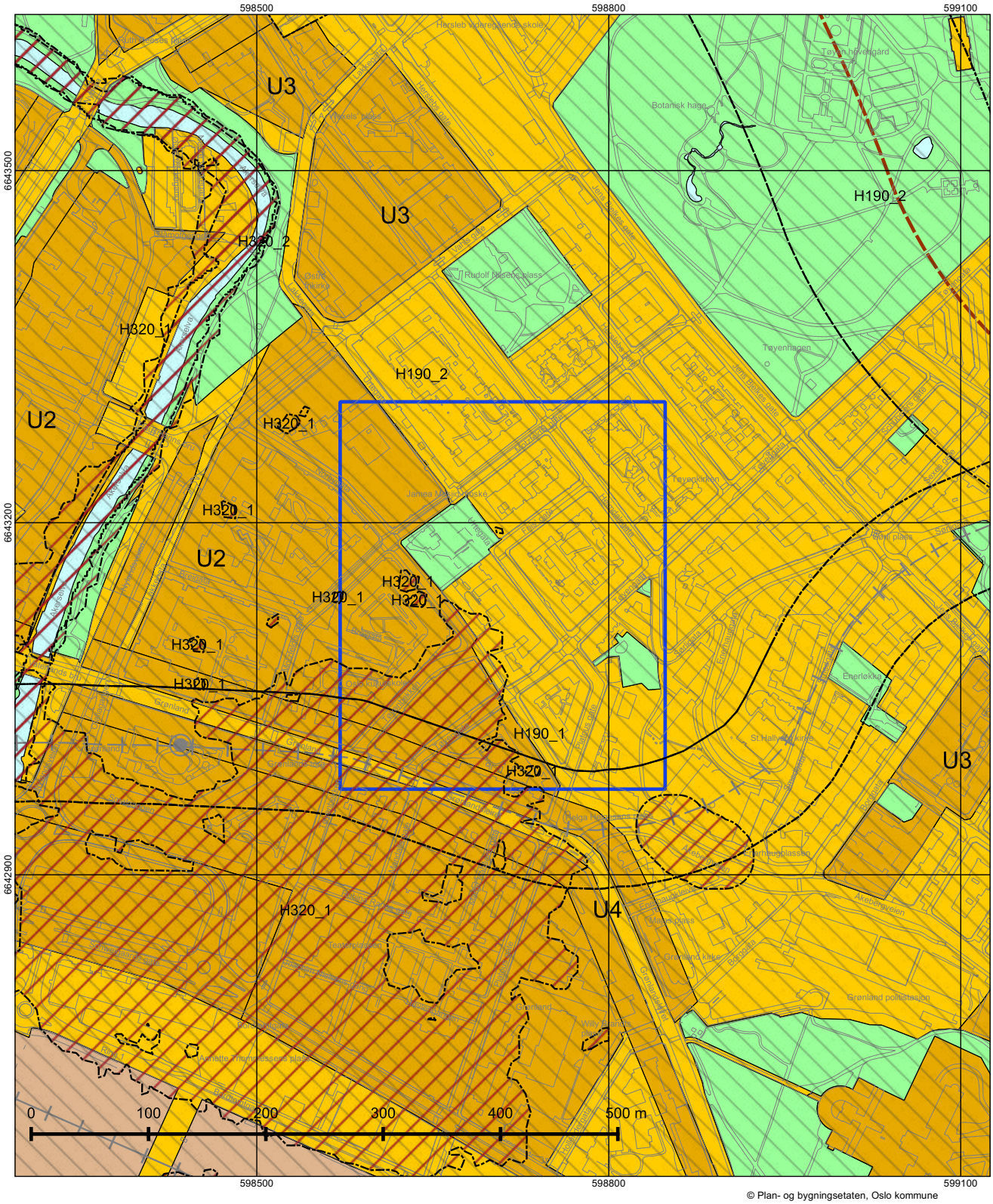
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598600
598700
598800
6643300
6643200
6643100
6643000
Urtegata
Motzfeldts gate
Thorvald Meyersgate
Tøyengata
Platous gate
Tøyenbekken
Oslo kulturskole
Felt A
Felt E
Felles areal
Friområde (park)
S-2752.20.11.84
Spesialområde-bevaring
S-3478.15.3.95
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. se S-2937.1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83
(Utregt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for allmennyttig formål
(Kultursenter for religionsutøvelse)
Maks BRA=9000m2
S-3719.21.4.99
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-3242.15.5.91
se reg.best.
Lett industri
(sentrumsvedtekt)
S-830.11.5.60
Disp pl. vedt. bystyret 19.10.83
(Utregt./Motzfeldtsgt.)
Spesialområde - bevaring
(kontor- og kulturformål)
Vedt.7.6.96(S-2922)
Byggeområde for boliger, forretninger (basarmål), allmennyttig formål (helsesenter) og bevertning.
Vedt. 08.12.05 (S-3795)
se reg.best.
Fellesareal lek/opphold garasje under fellesareal
S-3242.15.5.91
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-3242.15.5.91
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg.best. se S-2937.1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83
(Utregt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. se S-2937.1.10.87
Disp.plan vedt. bystyret 19.10.83
(Utregt./Motzfeldtsgt.)
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163787/86540910
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

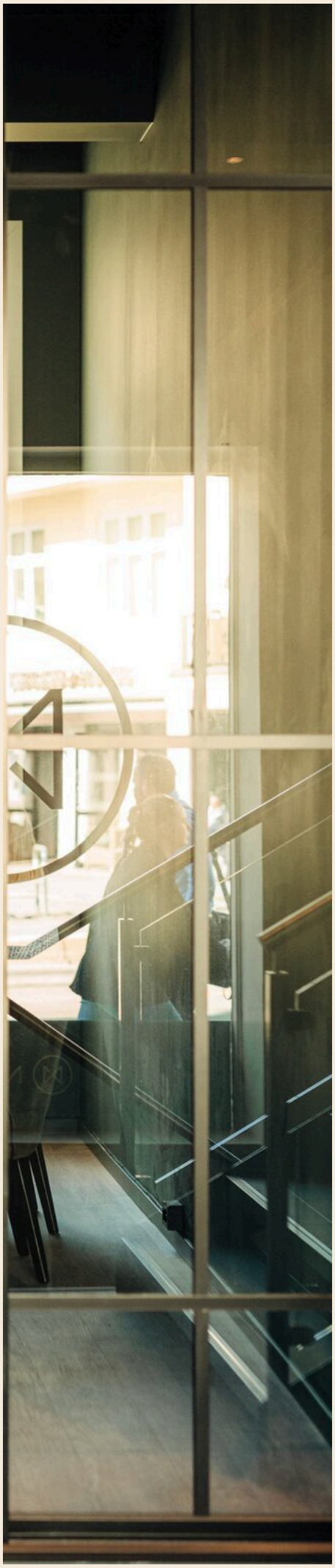


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0470/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Urtegata 39A 0187 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 377 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292