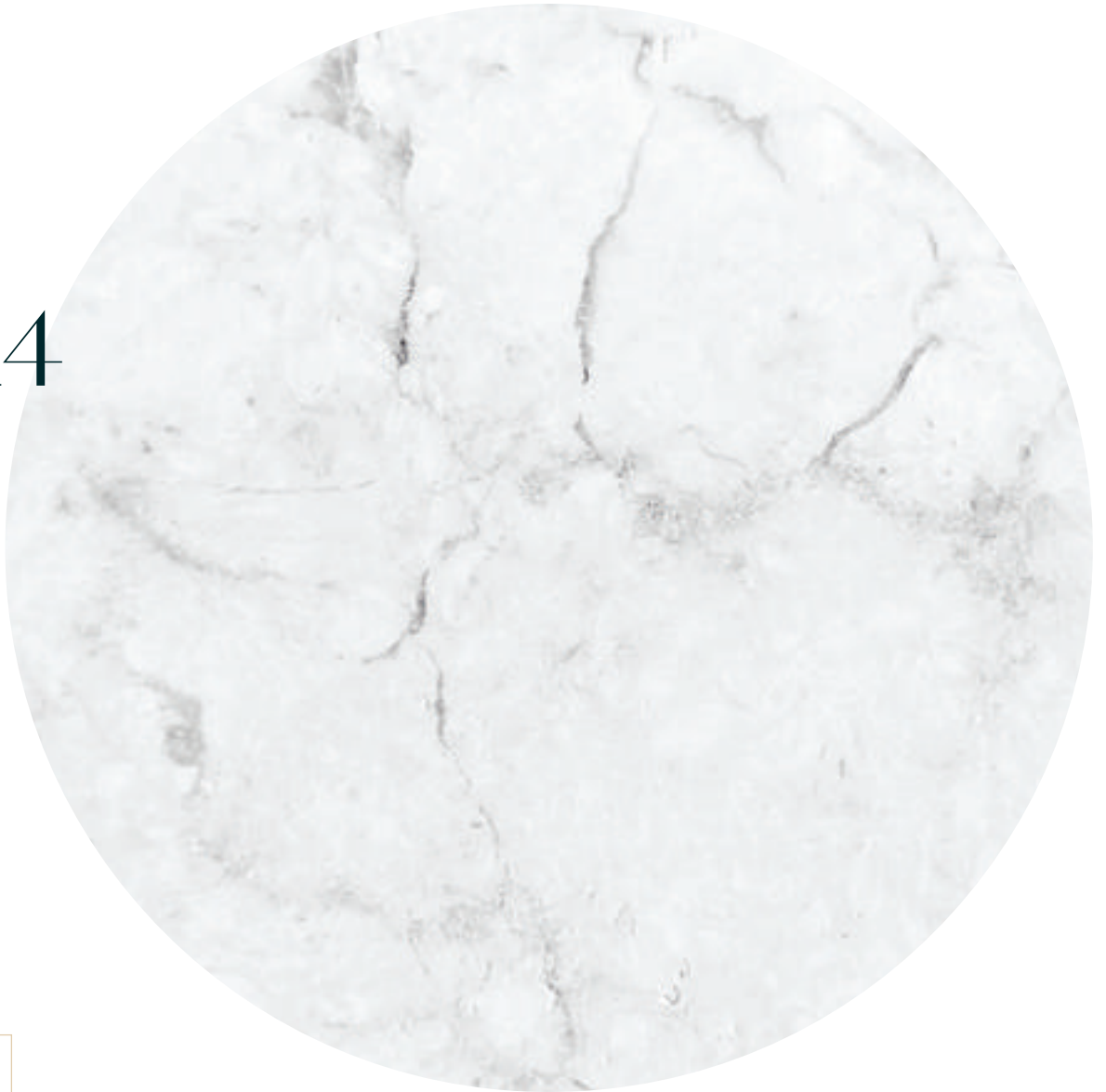


Urtegata 14



Velkommen til

Urtegata 14



Salgsoppgaven produsert 6. august 2025

Tøyen

Lys og moderne 2-roms med sentral beliggenhet | Flott balkong | Varmtvann inkl. | IN-ordning | Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	3 860 000,-
Fellesgjeld	331 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 192 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 580,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	46 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1938

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







Kort fortalt

- Velkommen til Urtegata 14!

- En moderne og flott 2-roms andelsleilighet med en sentral beliggenhet og flott balkong. Leiligheten har en lys planløsning med romslige rom, åpen stue/kjøkken, soverom og pent bad. Hele leiligheten er malt i en innbydende og harmonisk fargepalett.

- Leiligheten har en attraktiv og meget sentral beliggenhet med gangavstand til alt av fasiliteter, service- og kollektivtilbud. Kort vei til Botanisk hage og Middelalderparken.

- Fasiliteter::
- Vender i sin helhet mot rolig bakgård
- Nordøstvendt balkong med plass til grill
- Varmtvann inkl
- IN-ordning (mulig å redusere felleskostnaden)
- Ingen forkjøpsrett/dok.avgift
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod
- Svært sentral beliggenhet med gangavstand til Barcode, Grunerløkka og Oslo S
- Gode kollektivforbindelser

Arealer og innhold

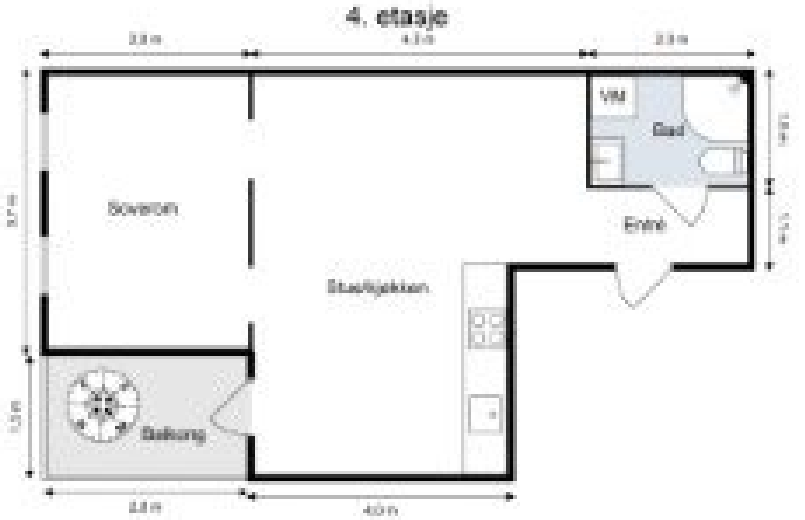
BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	46 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Urtegata 14, 0187 OSLO



Forklaring av bilde/rommet

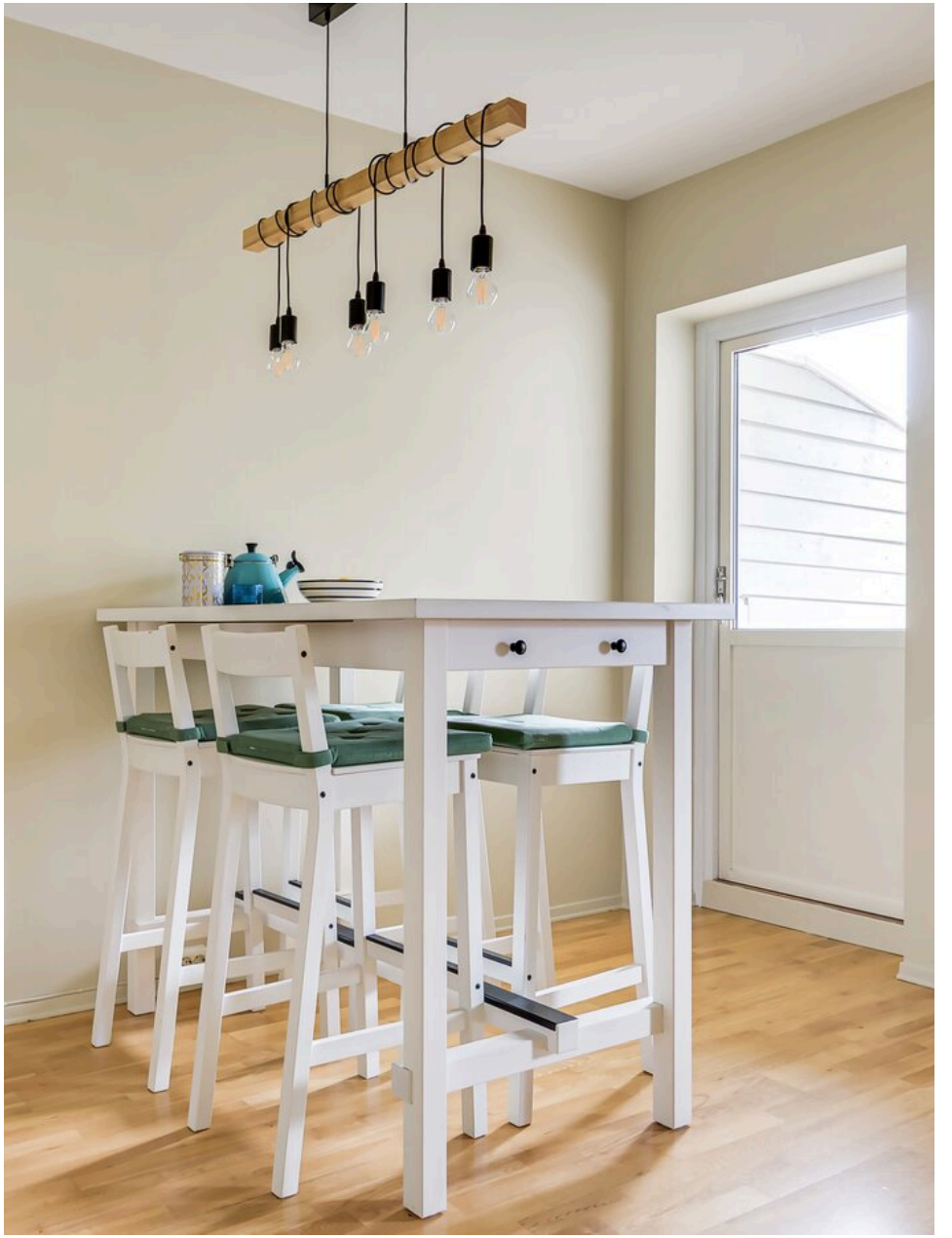

SARDINES











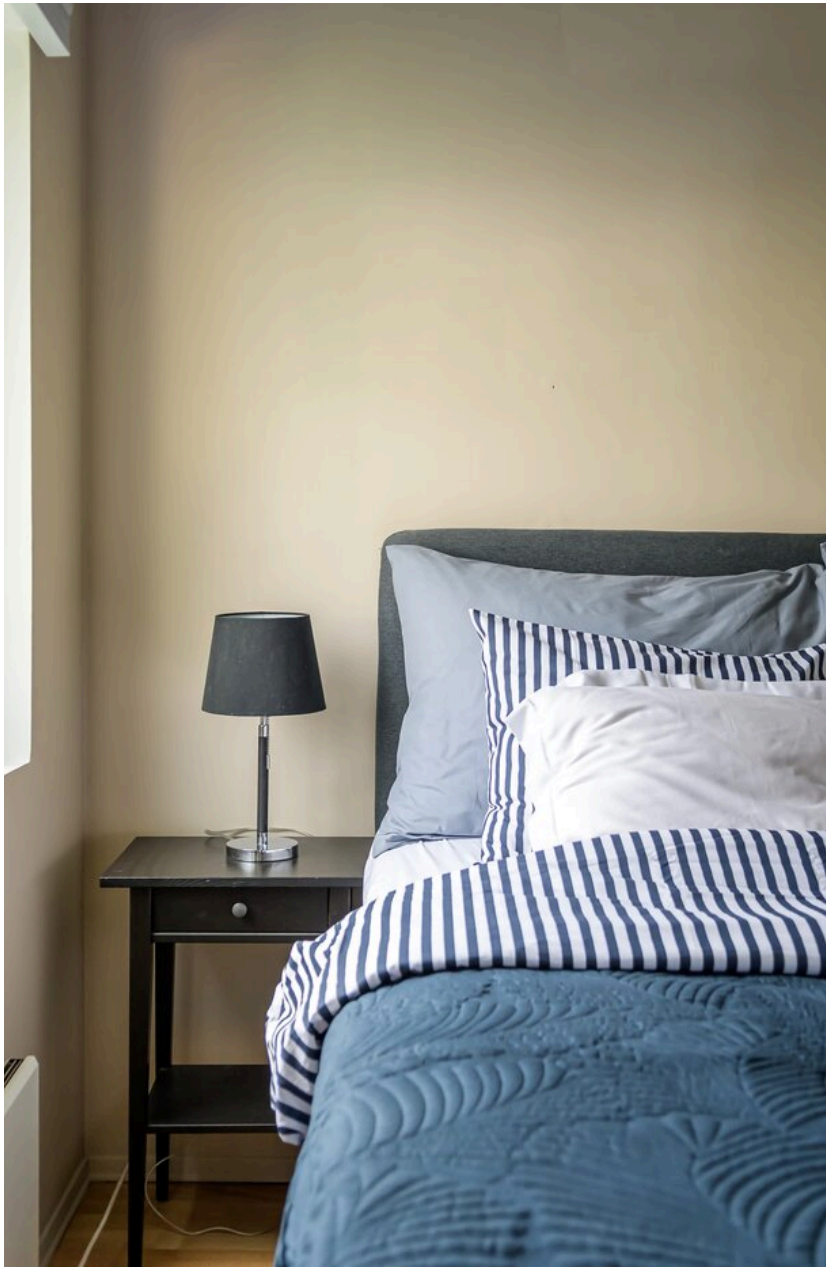










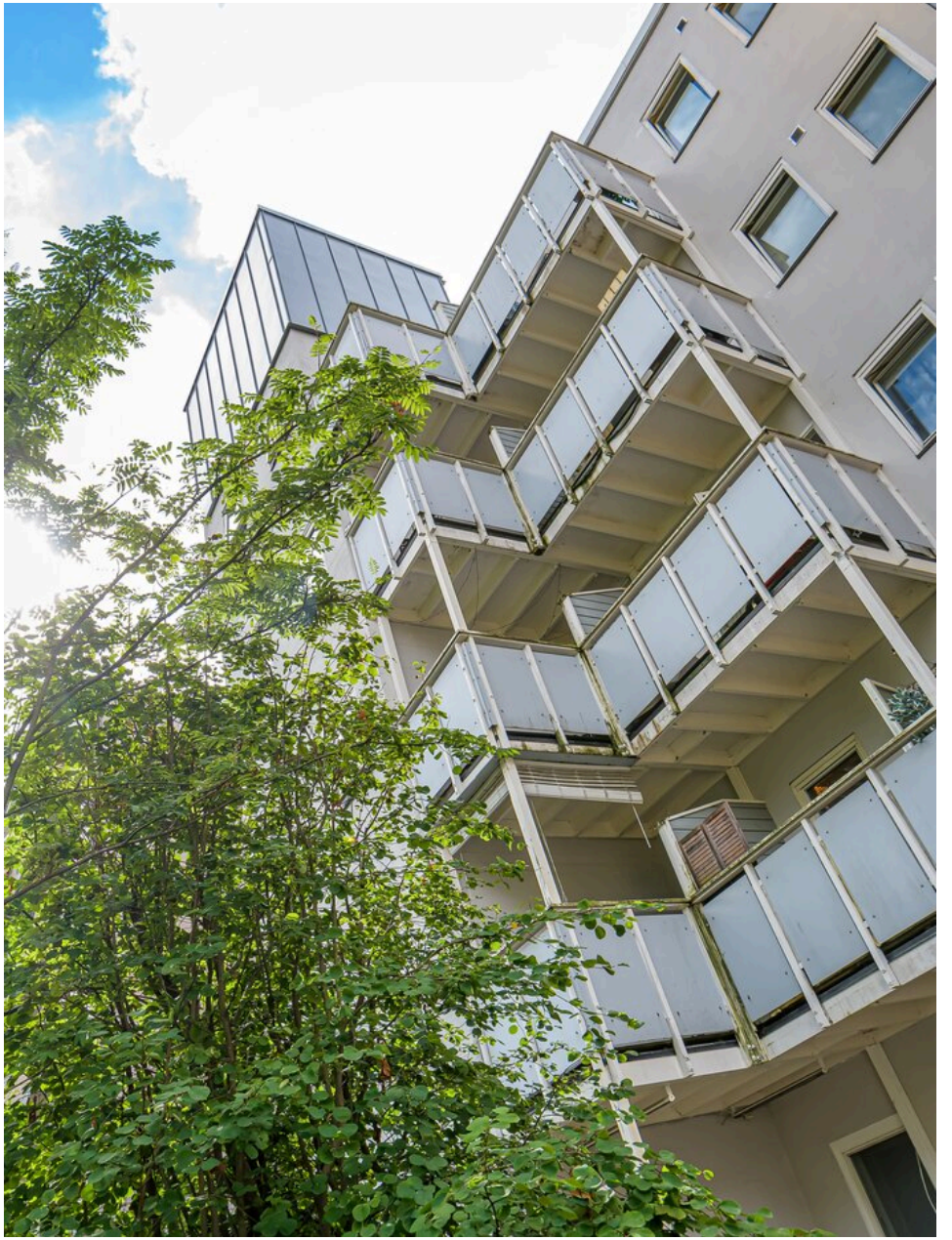




















Informasjon

Urtegata 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0109/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Urtegata 14, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 364 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Urtegata 14 Borettslag, org.nr. 990692386

Selger
Espen Schmidt

Kjøpesum og omkostninger
3 860 000,- (Prisantydning)
331 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 191 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 192 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 201 650,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
En kjellerbod på ca. 3,9 m².

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3,9m².

Standard

Entré - Velkommen inn!
Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende entré som gir et strålende førsteinntrykk. Her er det rikelig med plass til å henge fra seg yttertøy - et inngangsparti som virkelig vekker nysgjerrigheten og frister til å utforske resten av boligen!

Stue
Den lyse og hyggelige stuen har en fin og romslig planløsning med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe, TV-møbler, spisebord eller annet ønsket møblement. Veggene er malt i en lys fargepalett, og gulvet er belagt med parkett.

Det er utgang til en flott nordøstvendt balkong fra stuen/kjøkken. Balkongen er på ca. 4,2 m², med plass til ulike utemøbler. Perfekt sted for avslapning i hektiske hverdager!

Kjøkken
Kjøkkenet er integrert i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som gir et helhetlig og moderne uttrykk. Det er et stilrent kjøkken med hvite fronter, fliser på bakvegg og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det ventilasjon med avtrekk via byggets sentrale avtrekksanlegg.

Bad
Flott bad med tidløse fliser, gulvvarme og downlights i taket. Innredningen består av servant, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er videre opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom
Stort og innbydende soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Beroligende fargetoner og en rolig atmosfære gjør dette til et soverom hvor du virkelig kan senke skuldrene og sove godt.

Innvendig overflater:
Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,55 m.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 30. juni 2020
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? - Ja

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke siden bygget ble omgjort til boligformål.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gjort oppgradering av taket i bygget for under fem år siden i forbindelse med lekkasje. Det ble lagt ny asfalt på alt av takflater. Arbeidet ble gjort i regi av borettslaget, og Obos Prosjekt var leid inn til å følge opp prosjektet på borettslagets vegne.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veien foran bygget ble oppgradert som del av et større prosjekt utført av Vedal. Dette ble ferdigstilt i 2024.

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: Etter pålegg fra kommunen har borettslaget oppgradert avløpsrør ut fra bygget. Dette ble gjort i 2023 i regi av borettslaget.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? - Ja
Har arbeidet blitt godkjent? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble gjort om til boligformål på 2000-tallet.

Feil og mangler
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, det har vært tilfeller med vann i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, det har vært problemer med vanninntrenging i forbindelse med utettheter ved takterrasse i bygget. Dette har ikke påvirket denne leiligheten, men andre leiligheter i bygget. Skadene er blitt utbedret i regi av borettslaget.

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, det har vært rotter i kjeller.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det er gjort en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er fra mai 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen er gjentatte ganger solgt med oppgitt areal på 43m2. Dette ble i siste måling satt til 42m2, i mai 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. fasaden er planlagt oppgradert. Dette ble tatt opp på forrige generalforsamling, men endelig pris er ikke fastsatt. Det jeg har blitt forespeilet er at det er snakk om «hunderelapper» i måneden ekstra på fellesutgiftene.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 05.08.25.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt,
Boligblokk bygget i 1939, senere ombygget til leiligheter på 2000-tallet. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget). Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2006. Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2006.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

TG2, AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Innvendig > Innvendig dør - bad:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert svelling i nedre kant av døren.
Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

- Våtrom > bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist avvik i fuger. Det registreres en avskalling i en flis ved klosett.
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og avvik.
Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Våtrom > bad > Overflater gulv:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
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. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

- Våtrom > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bygningsdel med TG-IU:
- Våtrom > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på badet.
Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 580,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 01.08.25 utgjør kr 5.580,- pr. md.
Felleskostnadene inkluderer: kabel-tv/internett, varmtvann, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, nedbetagling av fellesgjeld, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det er IN-ordning på hovedlånet. Ved innfrielse av denne fellesgjelden vil felleskostnadene reduseres med ca 2.000,-.

Fasaden er planlagt oppgradert. Dette ble tatt opp på forrige generalforsamling, men endelig pris er ikke fastsatt.
Det vil bli tatt opp et lån fra obos-banken for å dekke kostnadene. Det vil koste med den mest aktuelle løsningen, ca. 337kr per mnd per boenhet (pris varierer per m2) - dette vil dekkes gjennom økt felleskostnad.

Styret opplyser i e-post pr. 31.07 at,
Utover økning i felleskostnaden vedrørende fasaden må styret også øke litt pga. vedlikeholdskostnad og inflasjon. Det kan nok regne med at dette blir noen 2-300kr ekstra i mnd. også, men det er ikke helt avgjort enda.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 988 925,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 955 700,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Urtegata 14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990692386, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 230, 364.
Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

FASADE REHABILITERING
Solid Eiendomsservice AS har tilbudt full fasaderehabilitering for 698.500 kroner eks. mva. Dette inkluderer alt av rivearbeid, puss, grunning og overmaling med silikatmaling av høykvalitet(STO Lotusan), samt restaurering av ornamenter og gesimser. De håndterer stillas, gateleie, søknader, FDV-dokumentasjon og opprydding. I tillegg inkluderer de maling av oppgangen - noe man ellers måtte betalt ekstra for. De gir også en garanti på 5 år og har estimert byggetiden til 7 uker. Arbeidene er allerede i gang.

Det vil bli tatt opp et lån fra obos-banken for å dekke kostnadene.
Det vil koste ca. 337kr per mnd per boenhet (pris varierer per m2) – dette vil dekkes gjennom økt felleskostnad.

Styret opplyser i e-post pr. 31.07 at,
Utover økning i felleskostnaden vedrørende fasaden må styret også øke litt pga. øvrig vedlikeholdskostnad og inflasjon. Det kan nok regne med at dette blir noen 2-300kr ekstra i mnd, men det er ikke helt avgjort enda.

Utdrag fra årsmøte 2025:

Fulførte tiltak:
-Ferdigstilt saken med lekkasjer i bygget etter vinteren. Alle vannskader ble kartlagt og skader på boenhetene ble reparert umiddelbart. Alt arbeid er ferdigstilt.
-Installert varmekabler i avløpene på terrassene.
-Hentet inn nytt renholdsfirma og lagt inn varmtvann på vaskepunktene.
-Nytt lys-oppsett i portrommet og reparer belysning i oppgangen.
-Forsterket porten i inngangspartiet.

Pågående tiltak:
-Styret er i prosess med å få skiftet inngangsdøren, da den ikke lengre lukker ordentlig. Ny dør er bestilt, forsikring dekker kostnader, og styret venter på levering og montasje.
-Styret følger opp fuktutfordringer i kjelleren

Planlagt tiltak:
-Inngått ny avtale om fiber til alle boenheter, og installasjonen starter etter sommeren. Hver leilighet får hastighet til lavere mnd. pris (279,-).
-Det planlegges dugnad i bakgården til sommeren, for å gjøre uteområdet hyggeligere. Styret staser mest på egeninnsats og et budsjett under 10.000 kr.

Fokus her vil vær portrommet, bakgården og på nytt rydding av kjeller.

Det ble under årsmøte 2025 vedtatt følgende:
- Vedlikehold av fasade.
Vedtatt: Det blir kalt inn til et ekstraordinært møte hvor tilbudene blir lagt frem med forslag om å gjøre en større renovering som beskrevet over.

- Male tapperom.
Vedtatt: Hente inn tilbud for å male trapperom, og noe form for markering i de ulike etasjene.

- Opprydding i bakgård:
Vedtatt: Vaske, eventuelt male over, tagging på fasaden og portrom. I tillegg få inn tilbud på en anleggsgartner til å fikse bedene og liggende i bakgården. Det kan også kjøpes inn utemøbler for å gjøre bakgården til et sted man faktisk kan være.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2022 - Rehabilitering av tak
2017 - Utskifting av vinduer

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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

Kr 331 000,-pr. 02.06.2025

Lånenr: OBBK01-98207536253
Type: Annuitets lån, 12 terminer pr år
Restsaldo: 10.975.595,-
Restløpetid: 15 år 11 md.
Rente: Flytende, 5,70%

Lånenr: OBOS02-98207962163
Type: Annuitets lån, 12 terminer pr år
Restsaldo: 985.639,-
Restløpetid: 27 år 3 md.
Rente: Flytende, 5,70%

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 331.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen)

pr. 02.06.2025.

Lånenummer: OBBK01-98207536253
Restsaldo: 267.671,-
Kapitalkostnad: 2.136,-
*In-ordning

Lånenummer: OBOS02-98207962163
Restsaldo: 62.827,-
Kapitalkostnad: 379,-

Borettslaget har IN-ordning på lånet OBBK01-98207536253, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.03 og 30.09

Ved nedbetaling av lånet vil felleskostnadene reduseres med kr. 2.136,- og de totale felleskostnadene vil da være på kr. 3.680,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 62.827,-, etter dagens lånebetingelser

Fellesformue

Kr 18 542,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets (2024) regnskap viser et overskudd på kr. 407 241,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 405 000,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Borettslagets vedtekter inneholder ingen bestemmelser vedrørende dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78486060

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 520 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Urtegata ligger sentralt på Tøyen, her er du i sentrum av et pulserende byliv med mange kulturelle aktiviteter og best av alt er gangavstand til alt av fasiliteter du kan tenke deg.

Her bor man skjermet for trafikk og støy i en stille enveiskjørt gate, men allikevel i nærhet til "alt av fasiliteter". Området rundt er i stor vekst - her har du nærhet til Sørenga og Bjørvika, der man blant annet finner Operaen og Oslos nye finansdistrikt; Barcode. Tar man en tur ut ytterst på Sørenga finner man den flotte bystranden som er et perfekt utfartssted for bading gjennom sommerhalvåret. Ute ved havnepromenaden kan man også unne seg en tur ut på hyggelige Sukkerbiten, en sommerrestaurant som har uteservering og som også arrangerer konserter, utstillinger og andre arrangementer. Området har også flere spennende servicesteder som f.eks. Pillefyken, ZZ pizza, Madlove, The Golden Chimp, Ille Brød, Vintage Kitchen og Restaurant Maaemo med sine tre stjerner i Michelinguiden. På Tøyen (7 min gange) finner du populære Postkontoret, Brutus, Nord & Natt (som fikk terningkast 5 i Aftenposten) og Human Mote (nyåpnet coctailbar på Tøyen Torg) som absolutt er verdt et besøk. Cafe Handwerk som ligger midt i vakre Botanisk hage bør også oppleves.

For den aktive finner man en rekke treningssenteret i området. I tillegg er det turmuligheter både sommer og vinter. Kort vei til Klosterenga Park, Tøyenparken, Middelalderparken og Vannspeilet, hvor du også finner historiske Ruinparken. Med sykkel eller bil er det også kort vei til Malmøya eller Ulvøya. For øvrig er det kort vei til flere andre populære parker hvor man kan sole seg, grille og nyte varme sommerdager.

For den kulturinteresserte er dette et område som har nok å tilby. Operaen har allerede blitt et av byens monumenter og har kontinuerlige oppsetninger med Opera, dans og drama. Deichmanske hovedbibliotek like ved Operaen og skal bli en moderne møteplass for læring og utveksling av kunnskap. Populære Øyafestivalen avholdes i Tøyenparken 6-9 august og har et program med store internasjonale artister. Du finner også Naturhistorisk museum, Botanisk hage og Munchmuseet i gangavstand fra leiligheten. For den aktivitetslystne er det et stort utvalg av treningssenter i nærheten, blant annet Fresh Fitness og Sats Spektrum.

Godt utvalg av matbutikker (også søndagsåpne), grønnsakforretninger osv. i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Oslo City, Byporten og Karl Johan på et svært godt utvalg. De øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon som buss, trikk og T-banestasjon på Grønland ligger rett i nærheten. Det er kun 5 minutters gange til Grønland T-banestasjon. Ellers er det ca. 16 min gange til Oslo S/Jernbanetorget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "bruksendring fra kontor til bolig" på eiendommen datert 12.04.2007. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan

utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Plan og Bygningsetaten opplyser at det ikke er søkt om ferdigattest og saken er henlagt i 2014 (sluttnotat).

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger. Plasseringen på badet og inngangen er annerledes enn mottatte tegninger. Megler har forsøkt å oppdrive andre byggetegninger på kommunens hjemmesider uten å lykkes.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig m.tlh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Urtegata 9 - Norbygata 16 - 18, 24 - Fasadeendring, rehabilitering, tilbygg, bruksendring - Lavblokka kontor - Saksnummer: 202008886
Mottatt sak: 15.06.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket omhandler tilbygg mot bakgård, fasadeendring, opparbeidelse av bakgårdsareal, samt en rehabilitering og ombygging av Urtegata 9.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/364:
19.05.1874 - Dokumentnr: 900386 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet

21.06.1883 - Dokumentnr: 941553 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet

10.11.1938 - Dokumentnr: 306784 - Erklæring/avtale
Best om ansvar i forb med drensledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.11.1938 - Dokumentnr: 306785 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.05.1874 - Dokumentnr: 900075 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA LAKKEGT 41 - UTGÅTT

08.12.2000 - Dokumentnr: 74212 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:360 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:360 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:360 Snr:3
Rett til adkomst under terreng
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 448,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Urtegata 14

Urtegata 14

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 353 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km

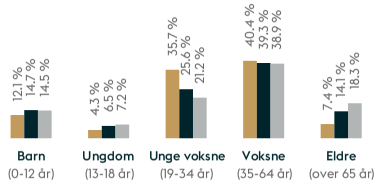
Offentlig transport

Hausmanns bru Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (... 58 barn	2 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 85 barn	3 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 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 66/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Urtehagen balløkke	2 min
Hangar'n idrettshall	2 min
Harald's Gym	5 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Urtegata 14 , 0187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 364
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1274 **Referansenummer:** IJ8723

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Urtegata 14 , 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 364
301 OSLO

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Andelsleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Nordøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 4,2 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til : 112 cm.

Boligblokk bygget i 1939, senere ombygget til leiligheter på 2000-tallet. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,55 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

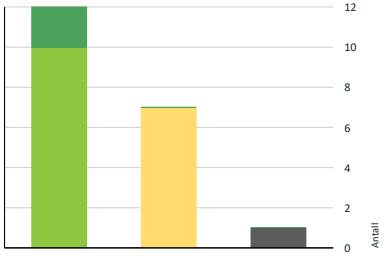
Avvik: Bad er innlemmet i bod, dette er søknadspliktig tiltak. Soverom er etablert i stue og vegg fra gang mot stue er revet.

Urtegata 14 , 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 364
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

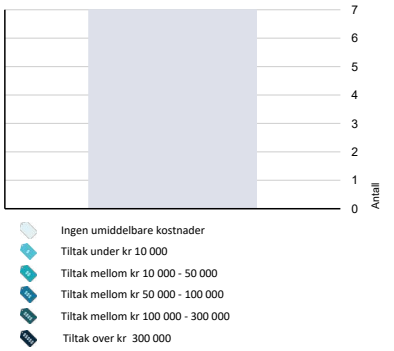
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil 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.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Innvendig dør - bad Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2006.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2006.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 4,2 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til :112 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 112 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1939, senere ombygget til leiligheter på 2000-tallet. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,55 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

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

Urtegata 14 , 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 364
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendig dør - bad

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det registreres en avskalling i en flis ved klosett. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• 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. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Urtegata 14 , 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 364
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

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 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Brannetekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Urtegata 14 , 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 364
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	42			42	4
Kjeller		4		4	
SUM	**42**	**4**			**4**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,9 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Avvik: Bad er innlemmet i bod, dette er søknadspliktig tiltak. Soverom er etablert i stue og vegg fra gang mot stue er revet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Urtegata 14 , 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 364
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Espen Schmidt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	364		0	527.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Urtegata 14, 0187 OSLO

Hjemmelshaver
Urtegata 14 Borettslag. org. nr. 990 692 386

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
990692386		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Schmidt Espen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

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	20.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.08.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Urtegata 14 , 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 364
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Urtegata 14 , 0187 OSLO
Gnr 230 - Bnr 364
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IJ8723

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
3. jul. 2025

Oppdragsnummer
34-0109/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Urtegata 14, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Espen Schmidt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78486060
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke siden bygget ble omgjort til boligformål

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt gjort oppgradering av taket i bygget for under fem år siden i forbindelse med lekkasje. Det ble lagt ny asfalt på alt av takflater. Arbeidet ble gjort i regi sv borettslaget, og Obos Prosjekt var leid inn til å følge opp prosjektet på borettslagets vegne.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veien foran bygget ble oppgradert som del av et større prosjekt utført av Vedal. Dette ble ferdigstilt i 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Etter pålegg fra kommunen har borettslaget oppgradert avløpsrør ut fra bygget. Dette ble gjort i 2023 i regi av borettslaget.

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ble gjort om til boligformål på 2000-tallet.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det har vært tilfeller med vann i kjeller.

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

Beskriv: Det har vært problemer med vanninntrenging i forbindelse med utettheter ved takterasse i bygget. Dette har ikke påvirket denne leiligheten, men andre leiligheter i bygget. Skadene er blitt utbedret i regi av borettslaget.

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

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

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

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

Beskriv: Det har vært rotter i kjeller.

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: Det er gjort en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er fra mai 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen er gjentatte ganger solgt med oppgitt areal på 43m2. Dette ble i siste måling satt til 42m2, i mai 2025

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?

Ja

Beskriv: Fasaden er planlagt oppgradert. Dette ble tatt opp på forrige generalforsamling, men endelig pris er ikke fastsatt. Det jeg har blitt forespeilet er at det er snakk om «hunderelapper» i måneden ekstra på fellesutgiftene.

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: 34-0109/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Schmidt, Espen	2025-07-03

Identifikasjon

bankID Schmidt, Espen

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

8598872 6463/11 20.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.06.2025.

Boligselskap:	6463 Urtegata 14 Borettslag
Organisasjonsnr:	990.692.386
Andelseier:	Espen Schmidt
Leieobjektnr:	11
Adresse:	Urtegata 14, 0187 OSLO
Andelsnummer:	11
Borettsinnskudd:	kr 720.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78486060.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapet har ikke husordensregler
- Kun gateparkering.
- IN-ordning med mulighet for innfrielse i forbindelse med låneforfall 30.03 og 30.09

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207536253	A	10.975.595,-	15 år 11 md.	12		Flyt	5,70%
* OBOS02-98207962163	A	985.639,-	27 år 3 md.	12		Flyt	5,70%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.855,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.460,-
Kabel-tv	229,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	2.166,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.831,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	813,-	20.043,-	18.542,-	336.036,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207536253	267.671,-	2.136,-
* OBOS02-98207962163	62.827,-	379,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 331.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 02.06.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Guldahl tlf.22 86 82 52 ev. pr. e-post: marte.guldahl@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Espen Schmidt Urtegata 14, 187 OSLO, e-post: espen.schmidt@live.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6463
URTEGATA 14 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i URTEGATA 14 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
11. juni 2025 kl. 18:00, Oslo K, Freserveien 1 i Kværnerbyen. Møtes i resepsjonen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Vi skal avholde årsmøte, det blir som vanlig mulighet for å fremme forslag og stemme på dine kandidater til styret.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikehold av fasade
9. Male trapperom
10. Opprydding i bakgård?

Med vennlig hilsen,
Styret i URTEGATA 14 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marte Guldahl fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marte Guldahl foreslått. Protokollvitne ble X

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6463 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000,- (25 000 for styreleder, 5000 for styremedlemmer)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 35.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Stensrud
- Petter Torgeirsson Stensrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gustav Berg
- Trygve Fagge

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Schmidt

Sak 8

Vedlikehold av fasade

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har fått en rapport fra entreprenør som viser et kritisk behov for fornyelse av fasade. Må utbedres før vinteren. Bygget er malt med diffusjonstett maling, som sperrer inne fukt.

Forslag til vedtak

Innhente flere tilbud og gå videre med arbeidet.

Sak 9

Male trapperom

Forslag fremmet av:
Espen Schmidt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vegger i trapperom og ganger har blitt møkkete og flekkete gjennom årene, og det ser ikke veldig pent ut.

Forslag til vedtak

Hente inn tilbud for å male trapperom, og noen form for markering (tall) i de ulike etasjene.

Sak 10

Opprydding i bakgård?

Forslag fremmet av:
Espen Schmidt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det midler i kassa for å få noen til å få gjort noe med bakgården, portrommet og fasaden?

Forslag til vedtak

Vaske, eventuelt maleover, tagging på fasade og portrom (annen farge?). I tillegg få inn tilbud på en anleggsgartner til å fikse beddene og lignende i bakgården. Da kan det også kjøpes inn utemøbler for å gjøre bakgården til et sted man faktisk kan være.

Styrets årsrapport

Styret i Sameiet Urtegata 14 har i løpet av 2024/25 håndtert flere saker knyttet til vedlikehold, sikkerhet og trivsel. Nedenfor følger en oppdatert punktvis status, delt i fullførte, pågående og planlagte tiltak, samt en risikovurdering for neste periode.

Fullførte tiltak

- **Vi har ferdigstilt saken med lekkasjer i bygget etter vinteren**, alle vannskader ble kartlagt og skader på boenheter ble reparert umiddelbart. Alt arbeid er ferdigstilt.
- **Vi har fått installert varmekabler i avløpene på terrassene**, noe som skal forhindre is, tette rør og nye lekkasjer kommende vintre.
- **Vi har hentet inn et nytt renholdsfirma og lagt inn varmtvann på vaskepunktene**, slik at fellesarealene nå vaskes med bedre kjemi og høyere temperatur; første runder har allerede gitt merkbart høyere rengjøringsstandard. Vi har også fått inkludert en kvartalsmessig dypvask som en del av avtalen.
- **Vi har satt opp et nytt lys-oppsett i portrommet og reparert belysningen i oppgangen**, og den tydeligere og jevnere belysningen har allerede vist en klar preventiv effekt mot uvedkommende.
- **Vi har forsterket porten i inngangspartiet**, så den ikke lenger kan brytes opp med enkle midler og dermed gir bedre sikkerhet for beboerne.

Pågående tiltak

- **Vi er i prosess med å få skiftet inngangsdøren**, da den ikke lenger lukker ordentlig; ny dør er bestilt, forsikringen dekker kostnaden, og vi venter bare på levering og montasje.
- **Vi har sikret kritiske skader på fasaden midlertidig**, men arbeider nå med entreprenør for permanent renovering før vinteren fordi diffusjonstett maling holder fukt inne i betongen. Dette kan bli en kostbar affære, kun å reparere forsiden kan løpe opp mot 400 000,- .
- **Vi følger opp fuktutfordringer i kjelleren**, Etter fjorårets lekkasjer fikk vi bestilt en rapport som viste høy grad av fukt inn mot gaten. Desverre har både kommune og Vedal gitt oss klar beskjed at dette er vårt eget ansvar (at bygget ikke er helt tett). Selv om deres arbeid kan ha forverret situasjonen. Heldigvis har Vedal i etterkant justert vannflyten i gaten, og det virker til å ha løst problemet. Det har ikke kommet vann inn i kjelleren etter de fullførte dette arbeidet.
-

Planlagte tiltak

- **Vi har inngått ny avtale om fiber til alle boenheter**, og installasjonen starter etter sommeren; hver leilighet får høyere hastighet til lavere månedspris (279 kr).
- **Vi planlegger en dugnad i bakgården til sommeren**, for å gjøre uteområdet hyggeligere – vi satser på mest mulig egeninnsats og et budsjett under 10 000 kr. Fokus her vil være portrommet, bakgården og på nytt rydding av kjeller. Der det har hopet seg opp en del søppel igjen.

Status per i dag

- **Vannskader:** Risikoen er betydelig redusert, men kjellerfukt følges opp tett for tidlig varsling ved nye lekkasjer.
- **Fasade:** Midlertidig sikret, men permanent løsning må på plass før kuldeperioden for å hindre forvitring. Dette må vi gjøre noe med da dette i verste fall kan lede til dagsbøter fra kommunen for å ikke sikre fasaden mot gatenivå.

- **Sikkerhet:** Forsterket port og nytt lys har betydelig redusert innbruddsrisikoen.

På grunn av mye løpende vedlikeholdsarbeid denne perioden har vi måttet nedjustere omfang på forbedring av bakgården, da dette er ganske kostbart. Spesielt med tanke på en mulig fasaderenovering.

Til Generalforsamlingen i Urtegata 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urtegata 14 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 407.241. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, 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

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 6. juni 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

URTEGATA 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**292 419**	**105 730**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		407 241	4 125 223
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-412 691	-498 192
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	0	-3 440 342
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-5 450**	**186 689**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**286 969**	**292 419**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		349 922	421 514
Kortsiktig gjeld		-62 954	-129 095
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**286 968**	**292 419**

URTEGATA 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024 -	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 064 697	1 165 522	1 036 260	1 036 260
Innkrevde felleskostnader	2	691 616	741 025	749 740	749 740
Andre inntekter		0	60 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 756 313**	**1 966 547**	**1 786 000**	**1 786 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 089	-3 102	-3 102	-3 000
Styrehonorar	4	-29 000	-22 000	-22 000	-29 000
Revisjonshonorar	5	-9 288	-9 144	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-60 308	-57 353	-59 073	-62 000
Konsulenthonorar	6	-8 478	-688	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-104 854	-35 115	-75 000	-75 000
Forsikringer		-100 084	-81 661	-89 242	-105 000
Kommunale avgifter	8	-150 487	-131 074	-153 846	-171 000
Energi/fyring		-66 093	-61 837	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 570	-94 678	-98 466	-102 000
Andre driftskostnader	9	-55 299	-59 978	-68 123	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-636 549**	**-556 628**	**-638 852**	**-687 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 119 764**	**1 409 919**	**1 147 148**	**1 099 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	3 440 342	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 119 764**	**4 850 261**	**1 147 148**	**1 099 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 747	9 181	9 000	9 000
Finanskostnader	11	-725 270	-734 219	-709 000	-703 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-712 523**	**-725 038**	**-700 000**	**-694 000**
ÅRSRESULTAT		**407 241**	**4 125 223**	**447 148**	**405 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		407 241	4 125 223		

URTEGATA 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	32 386 500	32 386 500
Tomt		3 598 500	3 598 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**35 985 000**	**35 985 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	49
Forskuddsbetalte kostnader		45 110	24 799
Andre kortsiktige fordringer	13	3 572	7 041
Driftskonto OBOS-banken		196 876	288 901
Sparekonto OBOS-banken		104 364	100 724
SUM OMLØPSMIDLER		**349 922**	**421 514**
SUM EIENDELER		**36 334 922**	**36 406 514**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5 000		80 000	80 000
Opptjent egenkapital	14	11 615 289	11 208 048
SUM EGENKAPITAL		**11 695 289**	**11 288 048**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 178 180	12 590 871
Borettsinnskudd	16	12 398 500	12 398 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 576 680**	**24 989 371**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 061	31 481
Påløpte renter		3 893	63 081
Påløpte avdrag		0	34 533
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 954**	**129 095**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 334 922**	**36 406 514**
Pantstillelse	17	36 898 500	36 898 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.05.2025
Styret i Urtegata 14 Borettslag

Petter Torgeirsson Stensrud Gustav Holt Berg Trygve Hauge Fagge

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	651 312
Kabel-TV	40 304
Kapitalkostnader på IN-lån	1 062 684
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 013
Overført til kapitalkostnader	-1 064 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**691 616**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 089
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 089**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 29 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 288.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SB takst AS	-7 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 478**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 188
Drift/vedlikehold VVS	-68 750
Drift/vedlikehold elektro	-13 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-104 854**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-76 283
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-150 487**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-18 760
Renhold ved firmaer	-25 320
Andre fremmede tjenester	-9 055
Andre kontorkostnader	-104
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-55 299**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 640
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 912
SUM FINANSINNTEKTER	**12 747**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-666 174
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 993
Renter på leverandørgjeld	-103
SUM FINANSKOSTNADER	**-725 270**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2007	35 985 000
Tomt utskilt i 2016	-3 598 500
SUM BYGNINGER	**32 386 500**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.230/bnr.364
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto-IN	3 572
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 572**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 536 943
Egenkapital fra IN tidligere	3 440 342
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-361 996
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**11 615 289**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.
i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 493 944	
Nedbetalt i år	14 168	
		-991 888
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-19 341 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 316 443	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	398 523	
Nedbetalt tidligere, IN	3 440 342	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 186 292
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 178 180**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-12 398 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 398 500**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 398 500
Pantelån	12 178 180
Beregnede IN-forpliktelser	1
TOTALT	**24 576 681**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 386 500
Tomt	3 598 500
TOTALT	**35 985 000**

Protokoll til årsmøte 2025 for URTEGATA 14 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990692386
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Oslo K, Freserveien 1 i Kværnerbyen. Møtes i resepsjonen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 3
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Marte Guldahl fra Obos er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Marte Guldahl foreslått. Protokollvitne ble Rannveig Hegseth

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

✓ **Vedtatt. Pga økt arbeidsmengde ble det foreslått honorar på 40.000,-**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Petter Torgeirsson Stensrud

Følgende stilte til valg:
Petter Torgeirsson Stensrud

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gustav Berg
Rannveig Hegseth

Følgende stilte til valg:
Gustav Berg
Trygve Fagge
Rannveig Hegseth

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Trygve Fagge

Følgende stilte til valg:
Trygve Fagge
Espen Schmidt

8. Vedlikehold av fasade

Vi har fått en rapport fra entreprenør som viser et kritisk behov for fornyelse av fasade. Må utbedres før vinteren. Bygget er malt med diffusjonstett maling, som sperrer inne fukt.

Transaksjon 09222115557549228956 Signert MG2, RH

Forslag til vedtak:
Innhente flere tilbud og gå videre med arbeidet.

✓ **Vedtatt. Det vil bli kalt inn til et ekstraordinært møte hvor tilbudene blir lagt frem med forslag om å gjøre en større renovering.**

9. Male trapperom

Fremmet av: Espen Schmidt

Vegger i trapperom og ganger har blitt møkkete og flekkete gjennom årene, og det ser ikke veldig pent ut.

Forslag til vedtak:
Hente inn tilbud for å male trapperom, og noen form for markering (tall) i de ulike etasjene.

✓ **Vedtatt. Forslaget innlemmes i sak 8.**

10. Opprydding i bakgård?

Fremmet av: Espen Schmidt

Er det midler i kassa for å få noen til å få gjort noe med bakgården, portrommet og fasaden?

Forslag til vedtak:
Vaske, eventuelt maleover, tagging på fasade og portrom (annen farge?). I tillegg få inn tilbud på en anleggsgartner til å fikse beddene og lignende i bakgården. Da kan det også kjøpes inn utemøbler for å gjøre bakgården til et sted man faktisk kan være.

✓ **Vedtatt. Vedtatt. Forslaget innlemmes i sak 8.**

Urtegata 14
Fasaderehabilitering

Infomøte 7/7/25

Situasjonen til bygården per nå

- Fasaden i gården har behov for rehabilitering. Det har allerede falt biter av fasaden på forsiden.
- Det har blitt iversatt sikringstiltak, men det er umiddelbart behov for en større utbedring.
- Befaringer viser at fasaden er malt med diffusjonstett maling som ikke slipper ut fukt – problemet vil kun forværres.
- På general basis har bygården også fått slitasje med årene, dette gjelder spesielt oppgangen, som fremstår relativt skitten, til tross for ukentlig vask.

Risikovurdering

- Fasaden på forsiden utgjør en stor risiko, ikke bare på basis av vedlikehold, men utgjør en direkte risiko til alle som er på gatenivå. Murbiter har falt fra 5.etasje og landet på gatenivå. Vi risikerer store dagsbøter fra kommunen hvis de oppdager at fasaden ikke er tilstrekkelig sikker. (potensielt 50 000 om dagen)

Løsningsforslag

- Styret har foreslått å gjennomføre en rehabilitering av fasaden, og I tillegg til dette maling av oppgangen. Da løser vi utfordringen med sikkerhet og tilstanden til fasaden, mens vi gjør bygården til et mer trivelig sted å være
- Alle flater I garden vil bli fornyet.
- Vi vil ta opp et lån fra obosbanken for å dekke kostnadene .
  - Det vil koste med den mest aktuelle løsningen, **ca 337kr per mnd per boenhet** (pris varierer per m2) – dette vil dekkes gjennom økt felleskostnad.

Anbudsprosessen

- Styret har hentet inn 4 tilbud, der kun to leverandører har gitt et endelig tilbud (pga kapasitet i sommer).
  - Solid Eiendom
  - Oslo/Bærum malemester

Solid eiendoms tilbud

- **Solid Eiendomsservice AS** har tilbudt full fasaderehabilitering for **698.500 kroner eks. mva**. Dette inkluderer alt av rivearbeid, puss, grunning og overmaling med silikatmaling av høy kvalitet (STO Lotusan), samt restaurering av ornamenter og gesimser. De håndterer stillas, gateleie, søknader, FDV-dokumentasjon og opprydding. I tillegg inkluderer de **maling av oppgangen** – noe vi ellers måtte betalt ekstra for. De gir også en garanti på 5 år og har estimert byggetiden til 7 uker.

Oslo Bærum malemesters tilbud

- **Bærum/Oslo Malermester** har levert et tilbud på **1.254.000 kroner eks. mva**, altså nesten **dobbelt så dyrt**. Tilbudet gjelder rehabilitering av fasadene foran og i bakgården. De inkluderer grunnarbeid og maling med silikatprodukter, samt stillas og drift, men det er **ingen maling av oppgangen**. Det er også mindre informasjon om metode, materialvalg, garantier og fremdrift.

Konklusjon

- Solid eiendom leverer et langt bedre tilbud på pris, og leveranse. I vår kommunikasjon med dem har de også fremstått punktlige OG ordentlige. De ga oss også et veldig godt tilbud på maling av oppgangen. Slik vi forstår det ville dette fort kostet 70-100 000 ekstra hvis vi tok det via en ekstern leverandør.

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6463
Urtegata 14 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Urtegata 14 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6463

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Urtegata 14 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Espen Schmidt er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lars Henrik Foss og Petter Torgeirsson Stensrud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6463 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 22 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Torgeirsson Stensrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gustav Holt Berg
- Trygve Hauge Fagge

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cassandra Eide

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Schmidt	Urtegata 14
Styremedlem	Lars Henrik Foss	Urtegata 14
Styremedlem	Petter Torgeirsson Stensrud	Urtegata 14
Varamedlem	Cassandra Eide	Urtegata 14

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post urtegata14@styrerommet.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Urtegata 14 Borettslag
Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.
Urtegata 14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990692386, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
230 364

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Urtegata 14 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid

Styret har det siste året fortsatt arbeidet for å opprettholde god likviditet og økonomi i borettslaget.

I løpet av året mottok borettslaget et pålegg fra kommunen om utbedring av vannrør. Styret innhentet tilbud fra leverandører og fikk på plass en avtale innenfor borettslagets økonomiske rammer. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig 2024.

Det ble gjennomført dugnad på senhøsten med godt oppmøte fra beboerne i borettslaget. Styret håper at arbeidet i 2024 kan bygge videre på grunnlaget som ble lagt i høstens dugnad slik at borettslaget kan få på plass utemøbler i løpet av 2024. I forbindelse med dugnaden ble det også gjennomført en opprydning i kjeller og fellesarealer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. OBOS Banken.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Urtegata 14 Borettslag.

Lån
Urtegata 14 Borettslag har to lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til Generalforsamlingen i Urtegata 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Urtegata 14 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 4.125.223. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, 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

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGi INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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 for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 14. mars 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

URTEGATA 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**105 730**	**-187 467**	**105 730**	**292 419**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 125 223	-89 161	634 500	447 148
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 030 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-498 192	-647 642	-599 000	-409 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 440 342	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**186 689**	**293 197**	**35 500**	**38 148**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**292 419**	**105 730**	**141 230**	**330 567**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	421 514	120 509
Kortsiktig gjeld	-129 095	-14 779
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**292 419**	**105 730**

URTEGATA 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 165 522	103 508	0	1 036 260
Innkrevde felleskostnader	2	741 025	2 026 081	1 907 000	749 740
Andre inntekter	3	60 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 966 547**	**2 129 589**	**1 907 000**	**1 786 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 102	-2 820	-3 000	-3 102
Styrehonorar	5	-22 000	-20 000	-20 000	-22 000
Revisjonshonorar	6	-9 144	-8 488	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-57 353	-55 140	-57 000	-59 073
Konsulenthonorar	7	-688	-9 862	-10 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-35 115	-1 238 683	-65 000	-75 000
Forsikringer		-81 661	-79 808	-85 000	-89 242
Kommunale avgifter	9	-131 074	-111 407	-128 000	-153 846
Energi/fyring		-61 837	-70 874	-80 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 678	-81 164	-85 000	-98 466
Andre driftskostnader	10	-59 978	-86 220	-71 500	-68 123
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-556 628**	**-1 764 466**	**-613 500**	**-638 852**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 409 919**	**365 123**	**1 293 500**	**1 147 148**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 440 342	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 850 261**	**365 123**	**1 293 500**	**1 147 148**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 181	8 077	0	9 000
Finanskostnader	12	-734 219	-462 361	-659 000	-709 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-725 038**	**-454 284**	**-659 000**	**-700 000**
ÅRSRESULTAT		**4 125 223**	**-89 161**	**634 500**	**447 148**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 125 223	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-89 161		

URTEGATA 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 692 386, KUNDENR. 6463
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 386 500	32 386 500
Tomt		3 598 500	3 598 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**35 985 000**	**35 985 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		49	49
Forskuddsbetalte kostnader		24 799	22 847
Andre kortsiktige fordringer	14	7 041	5 929
Driftskonto OBOS-banken		288 901	91 451
Sparekonto OBOS-banken		100 724	233
SUM OMLØPSMIDLER		**421 514**	**120 509**
SUM EIENDELER		**36 406 514**	**36 105 509**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5 000		80 000	80 000
Opptjent egenkapital	15	11 208 048	7 082 825
SUM EGENKAPITAL		**11 288 048**	**7 162 825**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 590 871	16 529 405
Borettsinnskudd	17	12 398 500	12 398 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**24 989 371**	**28 927 905**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		31 481	4 085
Påløpte renter		63 081	3 760
Påløpte avdrag		34 533	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 934
SUM KORTSIKTIG GJELD		**129 095**	**14 779**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 406 514**	**36 105 509**
Pantstillelse	18	36 898 500	36 898 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024, Styret i Urtegata 14 Borettslag

Espen Schmidt /s/ Lars Henrik Foss /s/ Petter T. Stensrud /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	655 568
Kollektiv tv og bredbånd	85 457
Kapitalkostnader på IN-lån	1 130 565
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	34 957
Overført til kapitalkostnader	-1 165 522
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**741 025**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning fra Gjensidige, Storo Blikkenslagerverksted AS	60 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 102**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 22 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 144.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-8 228
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 887
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-35 115**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-62 997
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-131 074**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-26 856
Renhold ved firmaer	-24 156
Andre fremmede tjenester	-6 852
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-59 978**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 423
Renter av sparekonto i OBOS-banken	491
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 267
SUM FINANSINNTEKTER	**9 181**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-683 210
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 009
SUM FINANSKOSTNADER	**-734 219**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2007	35 985 000
Tomt utskilt i 2016	-3 598 500
SUM BYGNINGER	**32 386 500**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.230/bnr.364
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto-IN	7 041
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 041**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 701 597
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	3 440 342
Reduksjon EK fra IN	-933 891
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**11 208 048**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 478 064	
Nedbetalt i år	15 880	
		-1 006 056

PANT-OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12.23 5,45 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2017	-19 341 600	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 834 131	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	482 312	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	3 440 342	
		-11 584 815
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 590 871**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-12 398 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 398 500**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 398 500
Pantelån	12 590 871
Påløpte avdrag	34 533
Beregnede IN-forpliktelser	2 506 451
TOTALT	**27 530 355**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 386 500
Tomt	3 598 500
TOTALT	**35 985 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78486060. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.mars og 30.september på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av tak	
2017	Utskifting av vinduer	

Protokoll til årsmøte 2024 for Urtegata 14 Borettslag

Organisasjonsnummer: 990692386
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 09:00 til 12. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Espen Schmidt er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Lars Henrik Foss og Petter Torgeirsson Stensrud er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 29 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 29 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Petter Torgeirsson Stensrud (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Torgeirsson Stensrud

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Gustav Holt Berg (8 stemmer)
Trygve Hauge Fagge (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gustav Holt Berg
Trygve Hauge Fagge

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Cassandra Eide (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557515082113 Signert ES, LHF, PTS

Cassandra Eide

Transaksjon 09222115557515082113 Signert ES, LHF, PTS

Protokoll til årsmøte 2021 for Urtegata 14 Borettslag

Organisasjonsnummer: 990692386
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 20. januar kl. 09:00 til 28. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 7
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner
Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak
Martin B Laksesvela Helsø og Linn Wirum signerer protokollen.

Antall stemmer for vedtak: 7
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Forslag om øking av felleskostnader for inkludering av TV og internett i felleskosnadene
Som vedtatt på generalforsamling i 2018 skulle tv-avtalene borettslaget hadde med Telia (da Get) sies opp. Grunnet endringer i styret har dette ikke blitt gjort noe med før i november 2020.

Det viser seg at oppsigelse av tv-avtale ikke vil være lønnsomt for beboerne, da prisene for internett vil gå opp hver enkelt beboer.

Styret foreslår å øke felleskostnadene med 389,- slik at TV og internett da inngår i felleskostnadene.

Om man ikke ønsker å øke felleskostnadene, men vil benytte seg av samme tilbud som i dag, vil hver enkelt beboer selv måtte betale ca. 1068,- i mnd. for TV og internett (veiledende priser).

Den nye avtalen fra Telia (Kollektiv Flex Medium) vil gi hver beboer større frihet til å velge hvilken løsning man vil ha. Se vedlagt dokument for mer informasjon.

Dette vil være med å bedre den økonomiske situasjonen for borettslaget.

Avtalen forutsetter at alle boenheter er tilknyttet Telia.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at dette forslaget vedtas

Vedtak
Øke de månedlige felleskostnadene med 389 NOK

Antall stemmer for vedtak: 6
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte
Følgende ble valgt:
Styreleder: Cassandra Eide
Styremedlem: Espen Schmidt

VEDTEKTER

FOR

URTEGATA 14 BORETTSLAG.

Vedtatt på stiftelsesmøte 20 desember 2006.

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.

Lagets navn er Urtegata 14 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående Borettslag.

§ 2. Lagets formål.

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 3. Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Borettslovens § 4-2.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslovens kapittel 4, II. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til person utpekt av styret.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen kan andelen bare overdras sammen med borettsinnskuddet.

Ved overdragelse av andel skal Borettslagets forretningsfører ha skriftlig melding umiddelbart etter at overtagelse har funnet sted.

§ 5. Godkjenning av ny 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 er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. Overlatelse av bruken til andre.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfellesskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

§ 8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Han skal sørge for nødvendig vedlikehold av vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

For balkong/terrasse tilhørende en andelsleilighet har andelseier ansvar for drift og vedlikehold. Vedlikeholdsplikten for balkong/terrasse omfatter også nødvendig utskifting av tetningsskikt (membran). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

§ 9. Salgspålegg fra laget.

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 10. Lagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskiftning.

§ 11. Felleskostnader.

Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkrevning av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet forelegges den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

§ 12. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

§ 13. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn én andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare én stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- styrets årsberetning
- revisors beretning
- årsoppgjøret
- revisors- og styrets honorar
- andre saker angitt i innkallingen
- valg av styre med varamedlemmer

§ 15. Styre.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

§ 16. Firmategning.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

§ 17. Revisjon.

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratreden.

§ 18. Rettsregistrering.

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

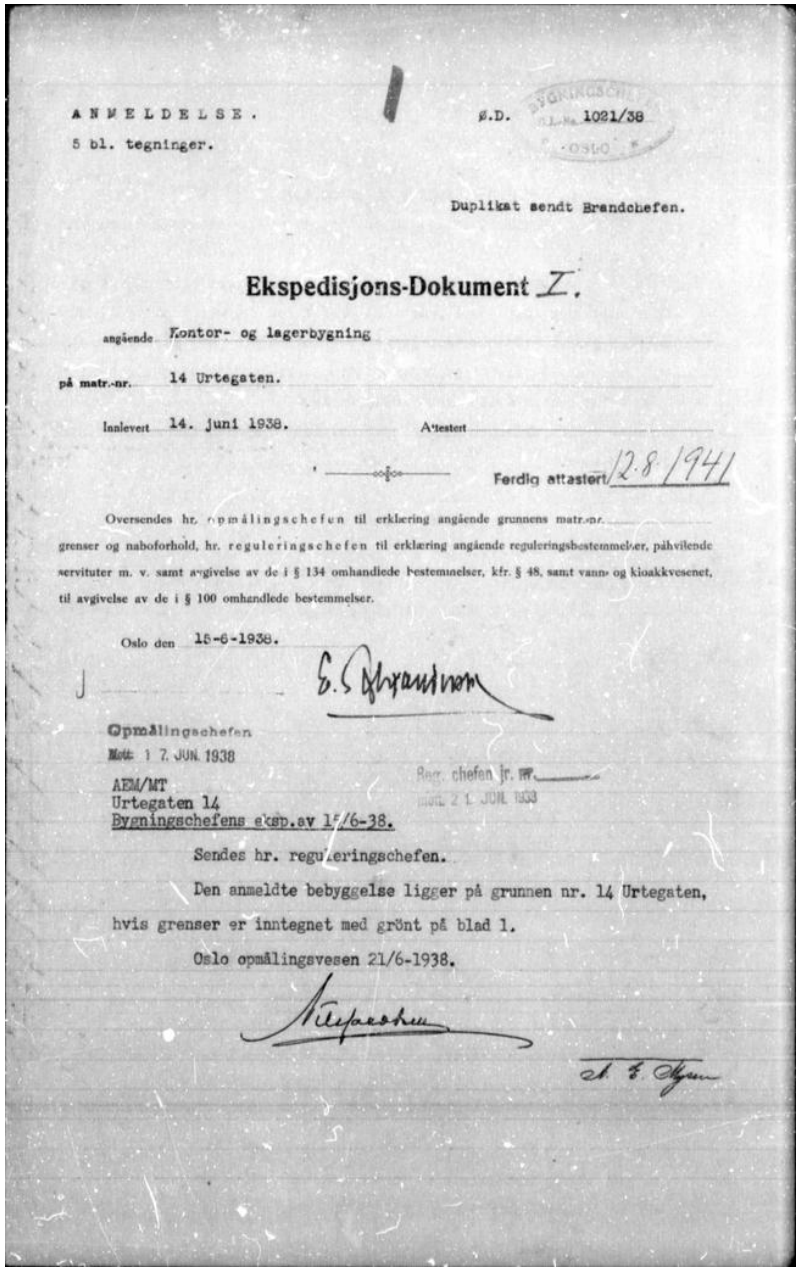
§ 19. Endring av vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.

§ 20. Forhold til Borettsloven.

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6 juni 2003, nr. 39, om Borettslag med senere endringer.

Oslo 20 desember 2006.



A N M E L D E L S E .

5 bl. tegninger.

1

Ø.D. 1021/38

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Kontor- og lagerbygning

på matr.-nr. 14 Urtegaten.

Innlevert 14. juni 1938. Attestert

Ferdig attestert 12.8.1941

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 16-6-1938.

E. S. Christensen

Opmålingschefen

Mott. 17. JUN. 1938

AEM/MT
Urtegaten 14
Bygningschefens eksp.av 15/6-38.

Regl. chefen jr. M. Mott. 21. JUN. 1938

Sendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 14 Urtegaten, hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Oslo opmålingsvesen 21/6-1938.

A. F. Hansen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Østsiden Utvikling AS
Dælengata 20
0576 OSLO

Dato: 12 APR. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200406701-29 Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	URTEGATA 14	Eiendom:	230/364/0/0
Tiltakshaver:	Solan Eiendomsutvikling AS	Adresse:	Skredderveien 132, 1537 MOSS
Søker:	Yran & Storbraaten Architects AS	Adresse:	Frognerstranda 2, 0271 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - URTEGATA 14

Tillatelse til å ta i bruk tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93.

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

Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke avdekket vesentlige feil og mangler som er til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2007.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for å klage er tre uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Solan Eiendomsutvikling AS, Skredderveien 132, 1537 MOSS

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 03-02-2014**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200406701 – 30**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Urtegata 14

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

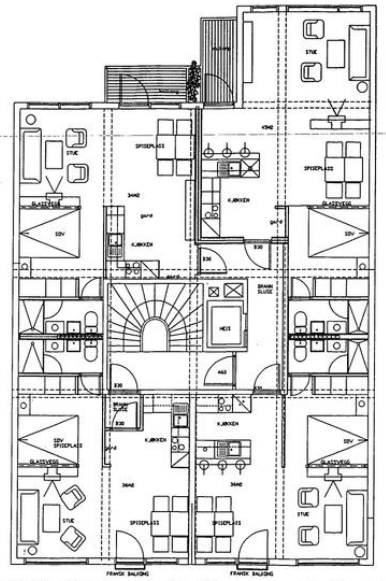
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

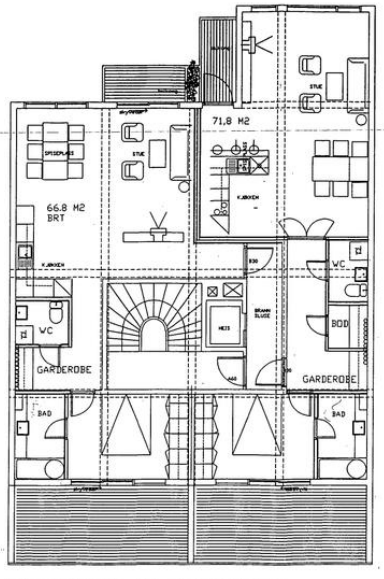
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Notat:
1. Alle notater er typiske om ikke annet er nevnt.
2. Denne tegning må leses i sammenheng ned relevant areal og beskrivelse.

E- 4



URTEGATA 14 ,-PLAN 2, 3, 4 , ETASJE



URTEGATA 14,-PLAN 5 ETG.

brutto areal mht utvendig 197m2

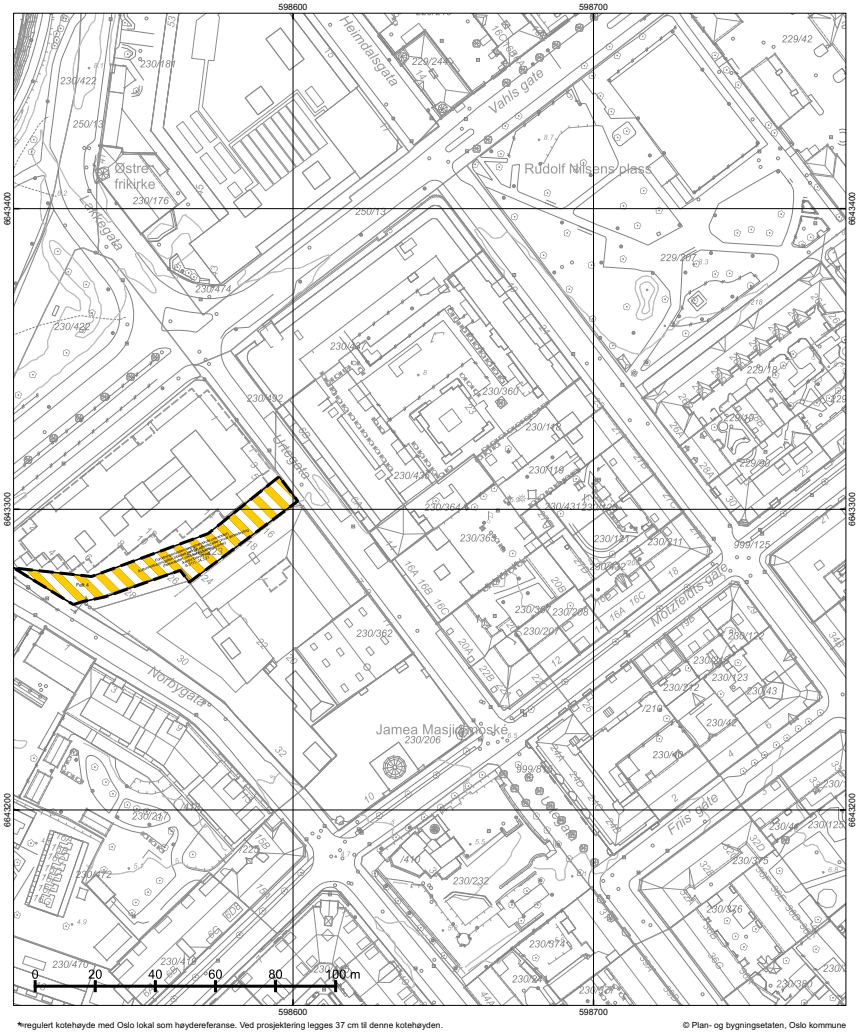
PETTER VRAM & GJØRN ETTARNAATEN, ARCHITECTS AS

2

PLAN 1., 2., 3., 4. OG 5. ETG

1:100

05.MAI 04



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

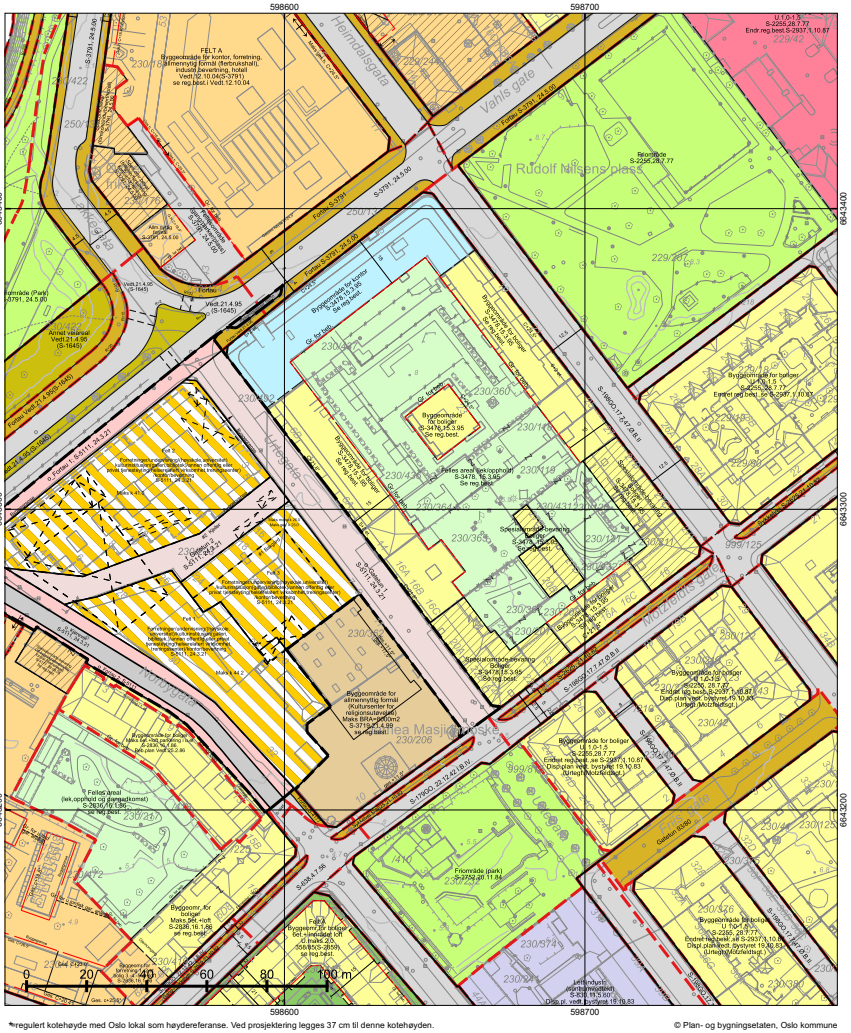
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144736/ 86514374
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: URTEGATA 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/364

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144736/ 86514374
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: URTEGATA 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/364

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

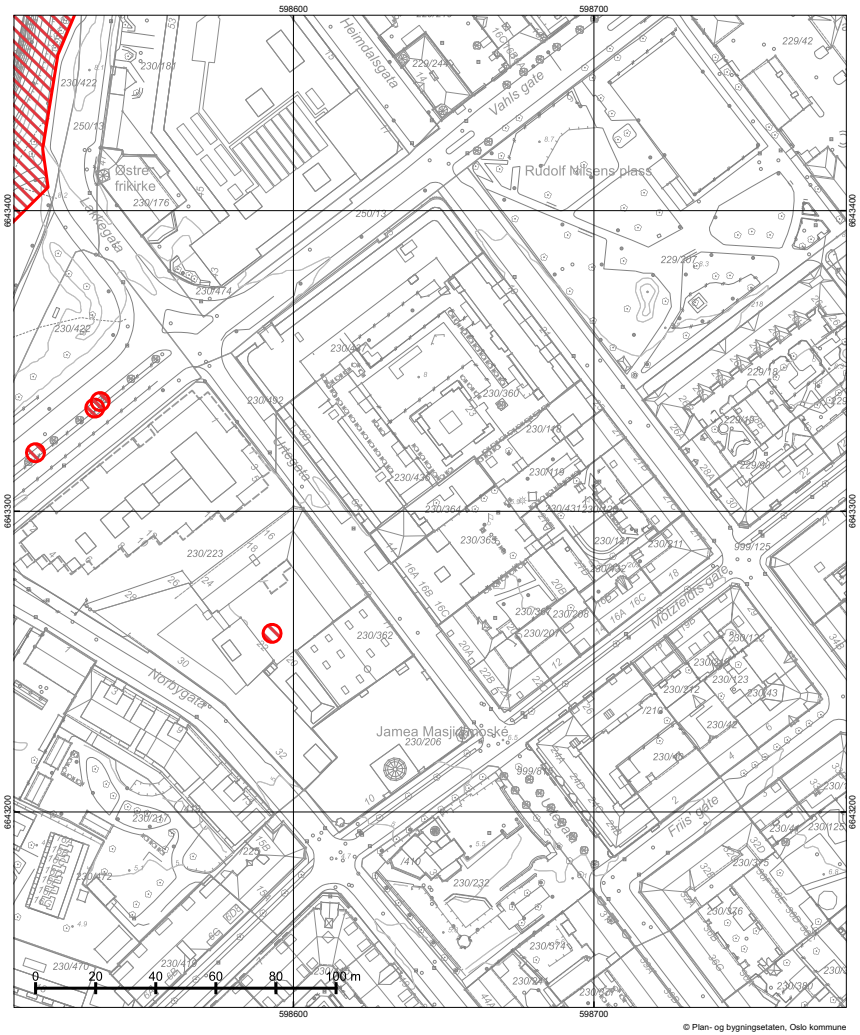
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2082 - Parkeringsplasser

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

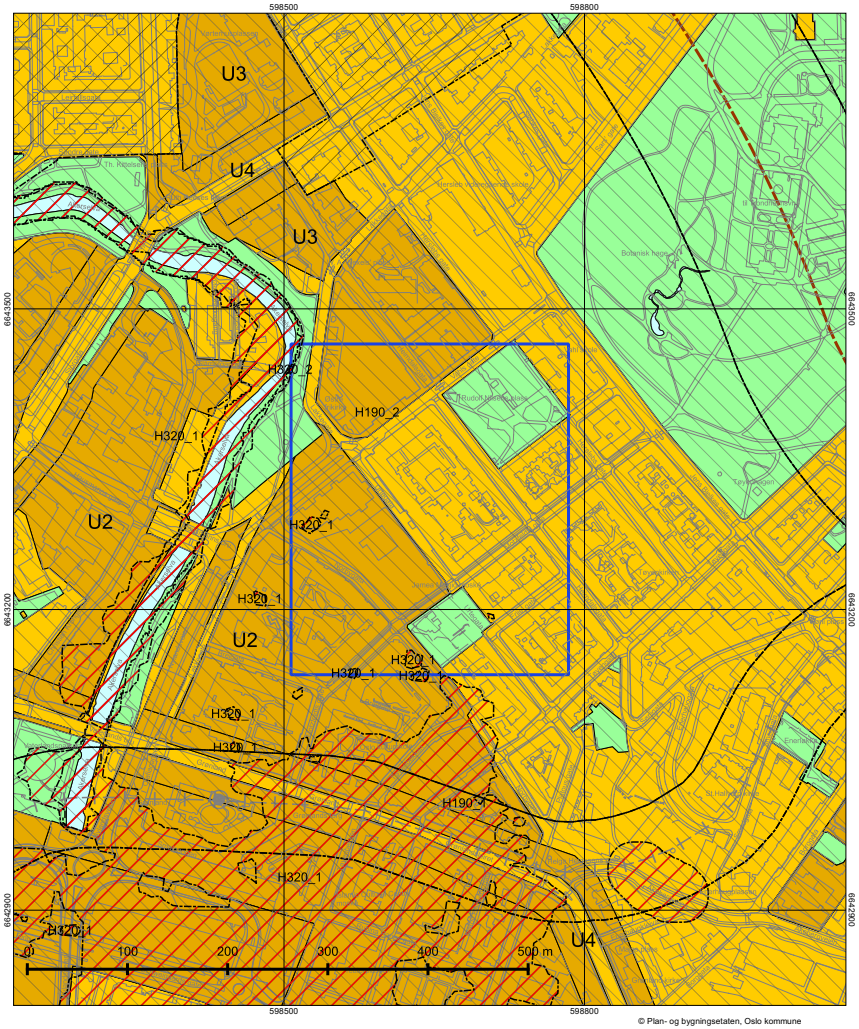
Dato: 18.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144736/ 86514374
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: URTEGATA 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/364

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144736/86514374
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
URTEGATA 14

Dato: 18.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514374
8598874

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 364

Vi viser til bestilling av 20250618 for URTEGATA 14.

GNR. 230 BNR. 364

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.1874.

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

520 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

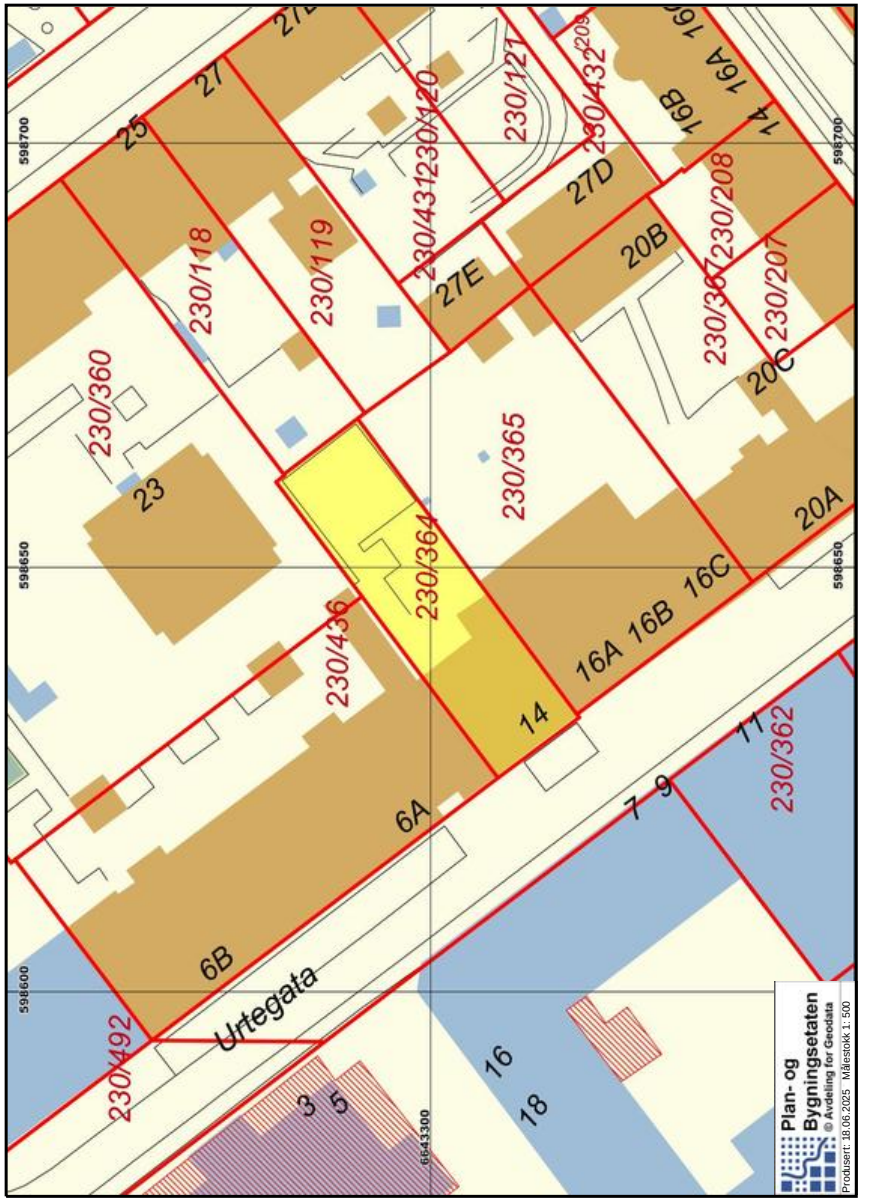
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-3478

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Rudolf Nilsens plass, kvartalet G og H, som omreguleres til bolig, næring og fellesområde.

Vedtaksdato: 15.03.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 197600024
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER for Rudolf Nilsens plass området, kvartalene G og H.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde bevaring (bolig)
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for kontor
- Byggeområde for kontor/industri
- Fellesområde for lek/opphold
- Offentlig trafikkområde vei
- Offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Bebyggelsen skal følge eksisterende kvartalsstruktur som sammenhengende karrè hvor ikke annet er bestemt.
Bebyggelsen skal plasseres i reguleringsgrense mot gate og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik fra indre grenser for bebyggelse kan tillates hvis det oppnås gode løsninger for bebyggelsen.
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan for fellesarealet. Tilliggende fellesareal skal være opparbeidet før ferdigtillatelse gis.

§ 4. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Mot gate skal overetasjer trekkes tilbake og plasseres bakenfor en vinkel på 45 grader fra hovedgesims. Mot gate i kvartal G skal det være saltak.

§ 5. Maks fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og materialbruk skal være ca 30 m.
Fra sammenhengende fasade skal det anordnes minst ett portrom til gårdsrom for gangatkomst.

§ 6. Innenfor planområdet tillates bebyggelsens 1.etasje mot gate innredet for forretning eller kontor.

§ 7. Det skal være en offentlig eller privat barnehage på inntil 440 m2 i bebyggelsens 1.etasje mot Heimdalsgata og inntil 800 m2 uteareal i gårdsrom, eventuelt kan barnehagen legges i den nye bakgårdsbebyggelsen. Barnehagens uteareal skal være åpen for kvartalets barn til lek utenom barnehagens vanlige åpningstid.
Dersom igangsettelse av barnehagen ikke er i orden innen ferdigstillelsen av bebyggelsen, kan lokalene i en mellomperiode benyttes tilsvarende resten av bebyggelse, til bolig, kontor eller forretning. Likeledes kan i denne perioden barnehagens utearealbenyttes som del av fellesområdet.

§ 8. Innenfor spesialområde bevaring tillates bygningene ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare eller virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til bygningens dimensjon, gesimshøyde, etasjetall, materialbruk, bygningsmessige detaljer og fargesetting.
Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 9. Parkering skal anordnes i underjordiske parkeringsanlegg. Minimum parkeringsdekning skal være etter gjeldende parkeringsnormer. For boliger tillates imidlertid en dekning på inntil 1 plass pr leilighet.
Eventuelle overskytende plasser skal forbeholdes boligene i kvartalet.
Urtegata 14, 16, 18 og Heimdalsgata 25, 27 skal ha rett til felles atkomst under terreng som vist med piler på planen frem til egen eiendom. Denne rettighet må tinglyses før det gis byggetillatelse for parkeringsanlegget.
Parkeringsanlegget skal jordoverdekkes med minst 1,0 m for å gi grunnlag for grøntanlegg.

§ 10. Fellesområdet skal være felles for alle boligeiendommene i kvartalet. Næringsdelen tillates ikke bruk av fellesområdet.
Fellesområdet kan opparbeides trinnvis. I en mellomperiode så lenge næringen og institusjonen er i

kvartalet, kan en begrenset del av fellesarealet som berører de aktuelle eiendommene, opparbeides slik at det kan etableres sammenheng i bakgården, mellom den nordre og den søndre del.

§ 11. Ved nybygging og restaurering som har form av hovedombygging skal Miljøverndepartementets retningslinjer for innendørs veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kap 52 tilfredsstilles. For nybygg skal alle leilighetene være gjennomgående. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak skal være ferdig samtidig med utbygging/ombygging.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 34-0109/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Urtegata 14 0187 OSLO

Betegnelse: Gnr 230, bnr 364 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no