NORDVIK

Urtegata 43

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Urtegata 43

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Vedlegg
24	Om boligen
37	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig, gj.gående og nydelig 3-roms i klassisk bygård | Solrik balkong | Separat kjøkken | Bad 2023 | V.vann inkl.

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**6 735 889,-**
Fellesgjeld	**234 509,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 574,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Silje M. Johansen v/ Nordvik har gleden av presentere Urtegata 43!

En lys og nydelig 3-roms i klassisk bygård. Boligen har god takhøyde, store vindusflater og klassiske detaljer som stukkatur og rosett. Den gjennomgående og romslige planløsningen byr på separat kjøkken, en solrik balkong, romslig stue, to gode soverom og et pent bad.

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

Kort fortalt:

- Klassisk bygård, høyt og luftig i 3. etg.
- Solrik, sydvestvendt balkong
- Takhøyde på 2,89 m
- Flott peis i stuen
- Nytt lekkert bad i 2023
- Separat kjøkken fra 2013
- Varmtvann inkl.
- Kjellerbod
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et bilag til takstrapporten.


















Faith








TRINES MAT



























Urtegata 43

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole		8 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	13 min 1 km

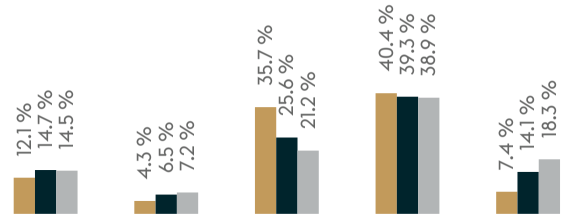
Offentlig transport

Norbygata	Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata	Linje 17	9 min 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (...	60 barn	2 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år)	27 barn	3 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager ...	87 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Primære transportmidler

- Gående
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0094/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Urtegata 43, 0187 OSLO
Gnr 230, bnr 378 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Urteg 43 Borettslaget, org.nr. 966179775

Selger
Ann-Kristin Fjørtoft

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
234 509,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 734 509,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 735 889,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 745 389,- (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
1898

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og innvendig bod
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod ble målt opp til ca. 5,05 m²
Høyeste målte takhøyde er på ca. 2,89 m

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og innvendig bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,05 m²

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:
Stuen er et lyst og hyggelig oppholdsrom med generøs

takhøyde på 2,9 meter. Flere store og brede vindusflater sikrer gode lysforhold og skaper en luftig atmosfære. Stuen har sjarmerende detaljer som stukkatur og rosett, samt en åpen peis som tilføyer mye karakter og varme i rommet. Rommet har en god planløsning med plass til spisebord, sofa og TV-møbler.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt balkong med tregulv på ca. 4 m². Balkongen kan fint innredes med utemøbler, og ligger høyt og luftig, vendt mot hyggelige fellesområder. Selger opplyser at det er sol fra ca. kl. 12.00 til 20.30 på balkongen på sommeren.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i et eget, separat rom, med en sosial kjøkkenøy med ekstra skapplass og plass til barstoler. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, med god benkeplass og masse lagringsplass. Kjøkkenet er fra 2013 med innredning fra HTH, med glatte, høyglans skapfronter og benkeplate i stein/kompositt med fliser på bakvegg. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøl-/fryseskap. Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Lekkert bad i moderne og nydelige farger. Badet har flislagte overflater, downlights i taket samt behagelig gulvvarme. Badet er nyoppusset i 2023, med moderne og tidsriktige flis- og materialvalg. Innredningen består av servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbar dusjdør i glass. Det er plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har naturlig ventilering med tilluftspalte ved dør.

Soverom 1:
Romslig og koselig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Stort garderobeskap sikrer godt med lagringsplass. Rommet er malt i en behagelig og delikat fargetone som skaper en avslappende atmosfære.

Soverom 2:
Lyst og fleksibelt soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Innvendige overflater:
Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom, ellers malte, slette flater i øvrige rom.
Tak: Overflater er belagt med samlet, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom, malte, glatte flater med rosett og stukkatur i stue, ellers malte, slette flater i øvrige rom.
Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom, ellers parkett i øvrige rom.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2023: Totalrenovert badet.
2023: Plassbygget skyvedørsgarderobe.
2013: Pusset opp kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Ludvigsen. Totalrenovert bad 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Murmester Ludvigsen 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Murmester Ludvigsen

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?
Nei, skal gjøres et arbeid på takvinduer i august 2026

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er installert avfuktingsanlegg i kjeller

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

Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Knyttet til renovering av bad i 2023. Linje Elektro Service AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? jnf renovering av bad i 2023

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, er blitt gjort en oppgradering av avløp utenfor gården. Usikker på når

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: Bygården er fra 1998, og ble totalrehabilitert i 1995

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, har vært fuktproblem på bad før totalrenoveringen i 2023

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, siste feierkontroll i 2023 var uten feil

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja, takvinduer til loftsleiligheten skal utbedres i august 2026, p.g.a. fukt

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, det er et gammelt bygg og noe (ubetydelig) skjevhet i gulv i stue

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, rotter i kjelleren i 2020. Dette ble fulgt opp av Rentokil

Offentlige og private forhold
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei, utbedring av tak, men dette gjøres med lån og midler og skal ikke medføre økt husleie

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Håkon Hosle

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

Byggemåte:
Bygård på fem etasjer samt kjeller. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader er forblendet med pusset og malt mur. Bygningen har klassisk saltak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1995.
Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann oglydklassifisert oglydklassifisert type b30/35db.
Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 2020.
Adkomst fra stue til en sydvestvendt balkong med tregulv på ca. 5,05 m².
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer:
Vinduene er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og fremtidig behov for utskifting.
Konsekvens/tiltak: Vinduene fungerer tilfredsstillende med dagens avvik, men har på grunn av alder redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne krav. Dette medfører et større varmetap enn ved nye konstruksjoner. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i oppnådd alder.

- Utvendig > Dører:
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Innvendig > Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Tilstandsgraden er satt grunnet slitasje i parkettgulv.

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
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.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
*Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
*Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Våtrom > 3. Etasje > Bad/WC > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
*Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
*Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
*Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det gis tilstandsgrad 3 for kjøkkenet som følge av måleavvik i henhold til standardens krav, det vil si over 20mm på 2 m eller 30mm gjennom hele rommet. Ca. kostnadsestimat for avretting av gulv.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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
Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad, peis i stue ellers panelovner.
Bygget felles sentralanlegg for varmtvann.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og tilluft via spalteventiler over vinduer.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5700 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 574,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv/bredbånd, andel fellesgjeld, felles driftsutgifter, vaktmesterordning, trappevask, strøm i fellesområder, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Totale fellesutgifter pr. 30.06.26 utgjør kr. 6.574,75,- pr md.
Herav:
- Lån nr: 1516160288; Kapitalkostnad rente: 959,07,-
- Lån nr: 1516160288; Kapitalkostnad avdrag: 266,89,-
- Kapitalkostnad avdrag: 280,38,-
- Kapitalkostnad rente: 1 020,42,-
- Vedlikehold: 100,00,-
- Kabel-TV og internett: 412,00,-
- Andel felleskostnader: 4.761,95,-

Styret opplyser i e-post pr. 27.07 at det skal igangsettes et takprosjekt i midten av august. Det vil bli tatt opp lån ifm. prosjeket. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene på rundt 400 kroner i måneden, slik kostnadsbildet ser ut nå.

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 576 824,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 307 296,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Boligselskapet består av totalt 14 enheter. Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 966179775, og ligger i Oslo kommune

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning.
Boligselskapets revisor er SLM Revisjon AS.
Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 55429359.

Styret opplyser i e-post;
*Det igangsettes et takprosjekt i midten av august. Utover det er det ingen planlagte prosjekter.
*Dette vil medføre en økning i felleskostnadene på rundt 400 kroner i måneden, slik kostnadsbildet ser ut nå.
*Det vil bli tatt opp et lån for å dekke kostnader i forbindelse med takprosjektet. Økningen vil ligge på rundt 400 kroner.
*Det har tidligere vært observert rotter i kjelleren, men ikke det siste året. Borettslaget har nå fått bukt med problemet.

* Det er tillatt med dyrehold i borettslaget
*Ingen parkeringsplasser disponeres av borettslaget. Gateparkering utenfor leiligheten kan benyttes mot betaling til kommunen.

Saker under arbeid og planlegging:
- Styret jobber for tiden med flere prosjekter. Det viktigste er rehabilitering av taket.
- Dørene som ble skiftet ut i januar har foreløpig ikke full funksjonalitet. Vi jobber med å koble dem til calling-anlegget.
- Styret har også vært i dialog med GlobalConnect om mulig installasjon av fiber i borettslaget, blant annet fordi nabobygningene (Urtegata 41 og 45) allerede benytter denne løsningen.
- I tillegg planlegger styret å anskaffe nye utemøbler.

Saker styret har ferdigbehandlet i perioden:
- Styret har utbedret branntiltak i henhold til Brann- og redningsetatens krav
- Styret har skiftet ytterdører i oppgang A og B
- Styret har byttet bank til DNB (for å få lavere rente på lån – ned 0,75%)

Status fra styret ifm. takrenoveringsprosjekt:
Dette er nå avklart med både entreprenør Norges Tak & Blikk AS og Velux. Det vil bli montert et godkjent overgangsstykke mellom tak og fasadevindu, i tråd med anbefalt løsning. Styret har fått bekreftet at løsningen ivaretar vinduenes nødvendige funksjonalitet og sikrer at garantiordningene opprettholdes. Vedlagt følger en illustrasjon som viser hvordan løsningen vil se ut når arbeidet er ferdigstilt.

Som vedtatt på generalforsamlingen vil borettslaget ta opp lån for å finansiere prosjektet. Det er planlagt å ta opp et lån på 685 000 kroner mot slutten av prosjektperioden for å dekke den delen av kostnadsrammen som ikke dekkes av eksisterende midler. Vi har løpende dialog med Agio om den praktiske gjennomføringen. Når prosjektet er sluttført, vil dette medføre en justering av felleskostnadene. Basert på dagens beregninger forventes økningen å ligge mellom 265 kroner per måned for de minste leilighetene og 448 kroner per måned for den største leiligheten. Styret vil komme tilbake med mer informasjon om dette utover høsten.

Prosjektet følger foreløpig denne framdriftsplanen,
*12.–13. august: Oppsetting av stillas. Det vil bli benyttet et såkalt tunnelstillas, som gjør det mulig å ferdes under stillaset på gateplan. Dette er tilsvarende løsningen som står lenger bort i gata mot Mosaikk barnehage.
* 17. august: Jobben på taket starter.
*Jobben er beregnet å ta omtrent åtte uker, med forventet ferdigstillelse rundt 16. oktober.

Følgende saker ble vedtatt under årsmøte 2026:

Sak - Fullmakt til takrenoveringsprosjekt
Det ble henvistvist til påbegynt prosjekt om renovering av taket, og vedtak fra generalforsamlingen i 2024 om videre utredning av prosjektet, innhenting av tilbud og godkjenning av prosjektets kostnadsrammer.
Styret har innhentet tilbud fra fire entreprenører, og landet på én foretrukket leverandør - Norges Tak & Blikk AS. Oppstart er planlagt i begynnelsen av august, med en estimert gjennomføringstid på 5-7 uker. Foreløpig tilbud er på kr 1 647 505 (se vedlegg). Eventuelle tiltak knyttet til knevegger i toppleilighetene kan øke kostnaden noe. Borettslaget har en egenkapital på kr 1 522 000, men det vurderes som nødvendig å beholde deler av denne til løpende drift og uforutsette kostnader. Styret har derfor innhentet lånetilbud på kr 685 000 fra DNB, med foreslått nedbetalingstid over 20 år. Økonomiske konsekvenser per andelseier fremgår av vedlegg.

Følgende ble vedtatt:
1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og inngå avtale innenfor angitt kostnadsramme.
2. Generalforsamlingen i Borettslaget Urtegaten 43 vedtar å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr. 685.000 til renovering av tak. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i borettslagets eiendom pålydende kr 1.000.000. Lånets løpetid skal være 20 år.
3. Dersom det avdekkes behov for tilleggsarbeider, herunder knyttet til knevegger, gis styret fullmakt til å justere finansieringen og øke låneopptaket i nødvendig omfang for å ferdigstille prosjektet.

Sak - Anskaffelse av nytt hagemøblement
Følgende ble vedtatt:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe nytt hagemøblement til bakgården med en kostnadsramme på inntil kr 30 000.

Sak - Fibernett og tv-pakke
Følgende ble vedtatt:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe fibernett og etablere ordning for individuelt, valgfritt valg av TV-pakke.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen

for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 234 509,-pr. 30.06.2026

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Beskrivelse: 2240 - Lån 9666.01.56353 - BoligBanken ASA
Gjeldende rente: 6,30 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 0,01
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 31.03.2053
Lånets saldo: 0,00

Beskrivelse: 2241 - Lån 1516.16.02881 - DNB
Gjeldende rente: 5,25 %
Registrert lånesaldo på leiligheten: 234 509,24
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 4
Registrert utløpsdato: 09.08.2056
Lånets saldo: 3 359 000,00

Andel av fellesgjeld pr. 30.06.2026: kr. 234 509,23

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 111 222,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 561 525,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 147 616,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler 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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 55429359

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 709 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger på Grønland i bydel Gamle Oslo. Dette er et av Oslos mest sentrale og mangfoldige bydelsområder, med gangavstand til både Oslo S, Bjørvika, Barcode, Tøyen og Botanisk hage. Her har du kortvei til både byliv og grønne lunger.

På Tøyen finner du blant annet Tøyen Torg, som virkelig har fått et løft de siste årene, hvor det er åpnet mange hyggelige kaféer og spisesteder. Her har du blant annet det populære pizza- og utestedet Postkontoret, Wasabi Sushi, Anatolia, Skatten m.m. På Tøyen finner du også Brutus Mat og Vinbar byr på spennende småretter og nydelig naturvin. Rett ved finner du dagligvarebutikker som Kiwi, Rema1000, Extra og søndagsåpne butikker som Joker og Bunnpris.

På Grønland finner du blant annet Grønlandskvartalene, som er knutepunktet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer rett ved Teaterplassen. På Grønland har man alt innen gangavstand. Alt fra trikk, T-bane, bussforbindelser, Oslo S og Karl Johan. Noen av Oslos mest populære utesteder finner man også her, som for eksempel Oslo Mekaniske Verksted, Pigalle og Dattera til Hagen. Grønland Basar med blant annet Vinmonopol og spisesteder er rett ved. Teaterplassen er Grønlands solfylte samlingspunkt, hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/puber. Grünerløkka som også ligger en liten gåtur unna.

Om man ønsker en gåtur eller en avslappende dag i parken, finner man blant annet Botanisk Hage, Tøyenparken, Kampen park og Sofienbergparken med flotte parkmessige fasiliteter for late sommerdager. Gode treningstilbud og idrettsfasiliteter som f.eks. SATS på Kampen, Carl Berner, Grünerløkka og Bjørvika, Fresh Fitness m.m. Den store attraksjonen Øyafestivalen med flere kjente og internasjonale artister avholdes i Tøyenparken i august og ligger kun 5 min gange fra

leiligheten. Det er kun 10 minutters gange til sentrum. Bjørvika ligger også godt innen rekkevidde og her du kan besøke Operahuset, Deichman bibliotek og Munch-museet. Her kan du også ta en tur ut til den flotte badeplassen ved Vannkunsten eller på Sørengkaia.

Kort vei til T-banestasjon på Grønland, Tøyen og bussholdeplasser. Veien er heller ikke lang ned til Oslo S med Flytoget, trikk, tog, T-bane og buss i alle byens retninger. Det er også bysykkel-stativer i området som er et ypperlig fremkomstmiddel på sommerhalvåret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest for badet. Det er ikke mulig å finne frem sakspapirer i forbindelse med etablering av badet til denne leiligheten. Dette ble trolig utført for mang år siden og derfor kan det være begrenset med informasjon og dokumentasjon på saken. Disse leilighetene hadde tidligere ikke egne bad eller w.c.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

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

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

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

Eiendommen er regulert til Industri m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-830. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Urtegata 45 - mulig ulovlige byggetiltak
Saksnr: 2025/04592 - Ulovlighetssak
Ønsker gjerne å undersøke mulige ulovlige byggetiltak i forbindelse med gjenoppbyggingen av loftet i Borettslaget Urtegata 45

Norbygata 52 - etablering av midlertidig parkeringsplass
Saksnr: 2025/20812
Tiltaket gjelder disponering av tomt til 11 parkeringsplasser i Norbygata 52 på Grønland.
Det gitt rammetillatelse (tidsbegrenset), 17.04.2026.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/230/378:
11.01.1991 - Dokumentnr: 2049 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:241
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:374
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:377
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379 Snr:2
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr.etter komm.krav (30 år)Fl.best.Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune v/dir for Eiend.og Utbygging.

18.07.1995 - Dokumentnr: 38671 - Erklæring/avtale
Eier av d.e. forplikter seg til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav iflg. avtale 1.6.95. utbedringen
skal være gjennomført innen 1.7.96.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.02.1997 - Dokumentnr: 12015 - Erklæring/avtale
vern-og vedlikeholdsavtale.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byantikvaren i Oslo.

23.02.1893 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:348

23.02.1893 - Dokumentnr: 900031 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:379

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

11.01.1991 - Dokumentnr: 2050 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:377
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.krav (30 år).Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging.

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 876,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - interiørveiledning kr. 3 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
Utlegg boligstyling - interiørveiledning kr. 3 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 613,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. august 2026

Ansvarlig megler
Silje Marie Johansen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler 2
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Urtegata 43, 0187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 378

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2258 **Eiendomsverdi ref nr:** UW1253

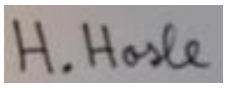
Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

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

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

TAKSTPARTNER HOSLE AS
Ingiers vei 1A
0301 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TAKSTPARTNER HOSLE AS
Ingiers vei 1A
0301 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en treroms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i Urtegata 43, bydel Gamle Oslo, Oslo. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det er registrert stedvis slitasje på parkettgulv som følge av elde og bruk. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer én kjellerbod. Området er en del av beboerparkeringsordningen, som mot månedlig avgift gir adgang til døgnparkering på regulerte beboerparkeringsplasser i området. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 1898 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygård på fem etasjer samt kjeller. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader er forblendet med pusset og malt mur. Bygningen har klassisk saltak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1995.

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 2020.

Adkomst fra stue til en sydvestvendt balkong med tregulv på ca. 5,05 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med samlet, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom, malte glatte flater med rosett og stukatur i stue ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 13 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 29 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 47 mm gjennom hele rommet.

Skjevheter i eldre bygårder er normalt og må påregnes. Det er kun foretatt målinger i to rom så avvik kan forekomme.

Boligen har mursteinspipe med murt peis i stue.

Feietilsyn utført i regi av borettslaget i 2023 uten anmerkninger.

Innvendig har boligen malte profilerte dører til alle rom.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC
Flislagt baderom pusset opp i opplyst 2023.
Dokumentasjon i form av bilder og fdv foreligger.

Arbeider er utført av Muremester j Ludvigsen as.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 15 mm med en avstand på 137 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp

Beskrivelse av eiendommen

slukrist på 20 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-rennesluk med klemring i gulv. Synlig butylmansjett for smøremembran er ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av skuffeseksjon med toppmontert bolleservant, speilskap med overlys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 15 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

HTH Kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, sokkelskuffer, stein/kompositt benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/-fryseskap.

Det er etablert lekkasjesrikng (waterguard) på kaldtvannsrør og komfyrvakt over kokesone.

Hvitevarer på kjøkken fra Siemens.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber inntaksrør fra opplyst 1995, forgrenet til Plast rør i rør system med fordelerstokker plassert over tak på baderom. Hovedstoppekraner er plassert over tak på bad, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av støpejern synlig over tak på baderom..
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder. Avløpsrør av plast.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad, peis i stue ellers panelovner.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Er det avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter? Ja.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

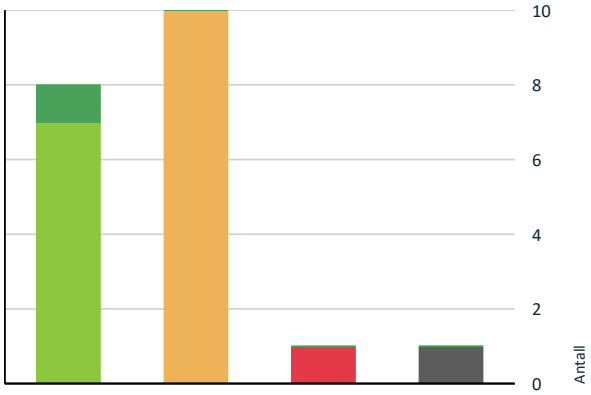
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

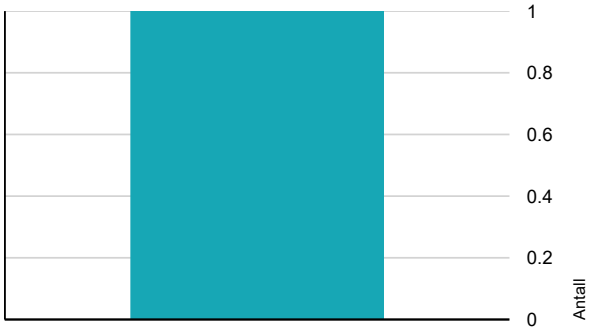
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/WC > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering opplyst av selger	-Totalrenovert bad.
2013	Modernisering opplyst av selger	- Pusset opp kjøkkenet.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård på fem etasjer samt kjeller. Bærende konstruksjon i mur og etasjeskille i trebjelkelag. Fasader er forblendet med pusset og malt mur. Bygningen har klassisk saltak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og fremtidig behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende med dagens avvik, men har på grunn av alder redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne krav. Dette medfører et større varmetap enn ved nye konstruksjoner. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i oppnådd alder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer tre-lags glassfelt med produksjonsår 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Entredør har noe subbing mot karm og har behov for justering. Manglende justering medfører unødig slitasje på karm og dørblad. Videre oppnås ikke tilfredsstillende anlegg mellom dørblad og tetningslister, noe som reduserer dørens lydisolerende egenskaper og kan medføre trekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsgraden er satt grunnet entredør som tar i karm og bør justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til en sydvestvendt balkong med tregulv på ca. 5,05 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med samlet, malt gipshimling med innfelte downlights på baderom, malte glatte flater med rosett og stukatur i stue ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres stedvis bruksslitasje i parkettgulv i form av riper og hakk. Det er videre registrert stedvis knirk i gulvet, antatt som følge av noe ujevnt/skjevt undergulv. Enkelte områder har noe svikt ved belastning/trykk.

Konsekvens/tiltak:
Forholdene vurderes å være relatert til alder, bruksslitasje og underliggende konstruksjon. Svikt og knirk kan indikere ujevnheter i undergulvet. Det anbefales nærmere undersøkelser dersom det er ønskelig å avklare årsak eller ved behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet slitasje i parkettgulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt en høydeforskjell på ca. 20 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 13 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på ca. 29 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 47 mm gjennom hele rommet.

Skjevheter i eldre bygårder er normalt og må påregnes. Det er kun foretatt målinger i to rom så avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvensen av retningsavvik kan være knirk i gulv og skjevheter ved plassering av møbler. Ved legging av nytt gulv må undergulv rettes av for å opprettholde reklamasjonsrett opp i mot gulvprodusenter, da det stort sett er +/- 2 mm på 2 m som gjelder iht. leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det gis tilstandsgrad 3 for kjøkkenet som følge av måleavvik i henhold til standardens krav, det vil si over 20 mm på 2 m eller 30 mm gjennom hele rommet.

Ca. kostnadsestimat for avretting av gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med murt peis i stue.

Feietilsyn utført i regi av borettslaget i 2023 uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre pipeløp med passert halvparten av forventet brukstid. Det er ikke observert synlige riss eller skader ved visuell kontroll, men alder tilsier en økt risiko for fremtidige avvik og behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipeløpet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgraden er satt på grunn av alder, da det ut fra erfaringsmessig levetid for teglsteinspiper er økt risiko for sprekkdannelser og utvasking av fuger.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører til alle rom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det registreres at innvendige dører stedvis tar i karm og bør justeres. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette medføre økt slitasje på dørblad, karm og terskel over tid.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsgraden er satt grunnet enkelte innvendige dører som tar i karm og terskel, og derfor bør justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom pusset opp i opplyst 2023.
Dokumentasjon i form av bilder og fdv foreligger.
Arbeider er utført av Muremester j Ludvigsen as.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 15 mm med en avstand på 137 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 20 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-rennesluk med klemring i gulv. Synlig butylmansjett for smøremembran er ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av skuffeseksjon med toppmontert bolleservant, speilskap med overlys, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert manglende mekanisk avtrekk fra baderommet i henhold til dagens krav i standard NS 3600. Ventilasjonsløsningen er utført som naturlig oppdrift, noe som var i samsvar med gjeldende forskrifter på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk iht. gjeldene standard ns3600

3. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH Kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, sokkelskuffer, stein/kompositt benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/- fryseskap.

Det er etablert lekkasjesrikng (waterguard) på kaldtvannsrør og komfyrvakt over kokesone.

Hvitevarer på kjøkken fra Siemens.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber inntaksrør fra opplyst 1995, forgrenet til Plast rør i rør system med fordelerstokker plassert over tak på baderom. Hovedstoppekraner er plassert over tak på bad, funksjonstestet ok.

Vurdering av avvik:

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

Det er installert vannrør av kobber. I henhold til SINTEF Byggforsk sine levetidstabeller er normal teknisk levetid satt til 50 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som innebærer økt risiko for materialtretthet over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inntaksrør.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at vann/avløpssystemer er en risikokonstruksjon.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern synlig over tak på baderom..
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder. Avløpsrør av plast.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVSkyndig fagmann.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsgraden settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og tilluft via spalteventiler over vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert manglende sentralt avtrekk fra kjøkkenet. Dette er i strid med krav til kontinuerlig ventilasjon og punktavtrekk ved kokesone. Manglende direkte avtrekk fra kjøkken medfører økt risiko for spredning av fuktighet, fettpartikler og matos til øvrige deler av boligen, med påfølgende fare for luktproblematikk og ugunstig inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det registreres manglende sentralt avtrekk tilpasset kjøkkenfunksjonen og forventet bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak:
Manglende avtrekksløsning kan medføre redusert luftutskifting, spredning av matos og økt belastning på inneklimaet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekksløsning i henhold til gjeldende krav om mulig.

Tilstandsgrad TG 2 er satt grunnet manglende/ikke tilfredsstillende ventilasjon ved kjøkkenløsningen.

TG 1 Oppvarming generelt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad, peis i stue ellers panelovner.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 2023 når badet ble totalrenovert. Ellers ble det installert i 1995.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja i 2023 knyttet til renovering av bad.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Er det avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter? Ja.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden er målt til 94 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav på minimum 100 cm. Dette utgjør et avvik fra gjeldende sikkerhetsbestemmelser i Byggteknisk forskrift (TEK17).

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgraden er satt fordi rekkverkshøyden på balkongen er lavere enn dagens forskriftskrav til sikkerhet mot fall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

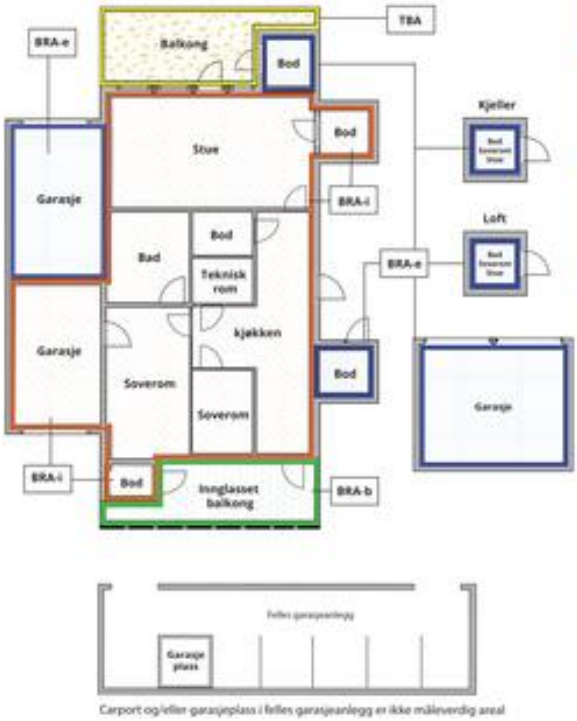
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	67			67	4
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**5**			**4**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad/wc, soverom, soverom 2, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerbod ble målt opp til ca. 5,05 m²

Høyeste målte takhøyde er på ca. 2,89 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
29.6.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Ann-Kristin Fjørtoft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	378		0	709.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Urtegata 43

Hjemmelshaver
Borettslaget Urtegaten 43

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/BORETTSLAGET URTEGATEN 43	966179775	H0302		Fjørtoft Ann-Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Treroms andelsleilighet beliggende i 3. etasje i en bygning over fem etasjer samt kjeller. Leiligheten har følgende rominndeling: entré, gang, bad/WC, to soverom, innvendig bod, kjøkken og stue, med direkte utgang til en sydvestvendt balkong. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det er registrert stedvis slitasje på parkettgulv som følge av elde og bruk. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og parkettgulv. HTH Kjøkkeninnredning med glatte høyglans skapfronter, sokkelskuffer og stein/kompositt benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Bod/Parkering: boligen disponerer én kjellerbod. Området er en del av beboerparkeringsordningen, som mot månedlig avgift gir adgang til døgnparkering på regulerte beboerparkeringsplasser i området. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Urtegaten 43 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966 179 775, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 230 / 378.

Leiligheten ligger sentralt til på Grønland med kort avstand til dagligvareforretninger, serveringssteder, butikker og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Oslo sentrum, Bjørvika og Grünerløkka med et bredt utvalg av kultur-, handels- og servicetilbud. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter med nærhet til Middelalderparken, Tøyenparken, Botanisk hage, Sørenga, Operastranda og turstier langs Akerselva. Kollektivtilbudet er svært godt med buss, trikk, T-bane og tog i nærområdet, som gir enkel forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Det er også kort avstand til skoler, barnehager og øvrige offentlige tjenester.

Nærmere opplysninger om borettslagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	55429359.			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Inhentet informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Tilsendt.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Tilsendt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ann-Kristin Fjørtoft	9578-5999-4-1033652	2026-06-24 09:56:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. juni 2026

Oppdragsnummer
34-0094/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Urtegata 43, 0187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Ann-Kristin Fjørtoft

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. desember 1995

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: 55429359.
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Ludvigsen. Totalrenovert bad 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Murmester Ludvigsen 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Murmester Ludvigsen

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Skal gjøres et arbeid på takvinduer i august 2026

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er installert avfuktingsanlegg i kjeller

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Knyttet til renovering av bad i 2023. Linje Elektro Service AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? jnf renovering av bad i 2023

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er blitt gjort en oppgradering av avløp utenfor gården. Usikker på når

---

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: Bygården er fra 1998, og ble totalrehabilitert i 1995

---

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?

Ja

Beskriv: Har vært fuktproblem på bad før totalrenoveringen i 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Siste feierkontroll i 2023 var uten feil

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Takvinduer til loftsleiligheten skal utbedres i august 2026, p.g.a. fukt

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er et gammelt bygg og noe (ubetydelig) skjevhet i gulv i stue

---

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: Rotter i kjelleren i 2020. Dette ble fulgt opp av Rentokil

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Utbedring av tak, men dette gjøres med lån og midler og skal ikke medføre økt husleie

---

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: 34-0094/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

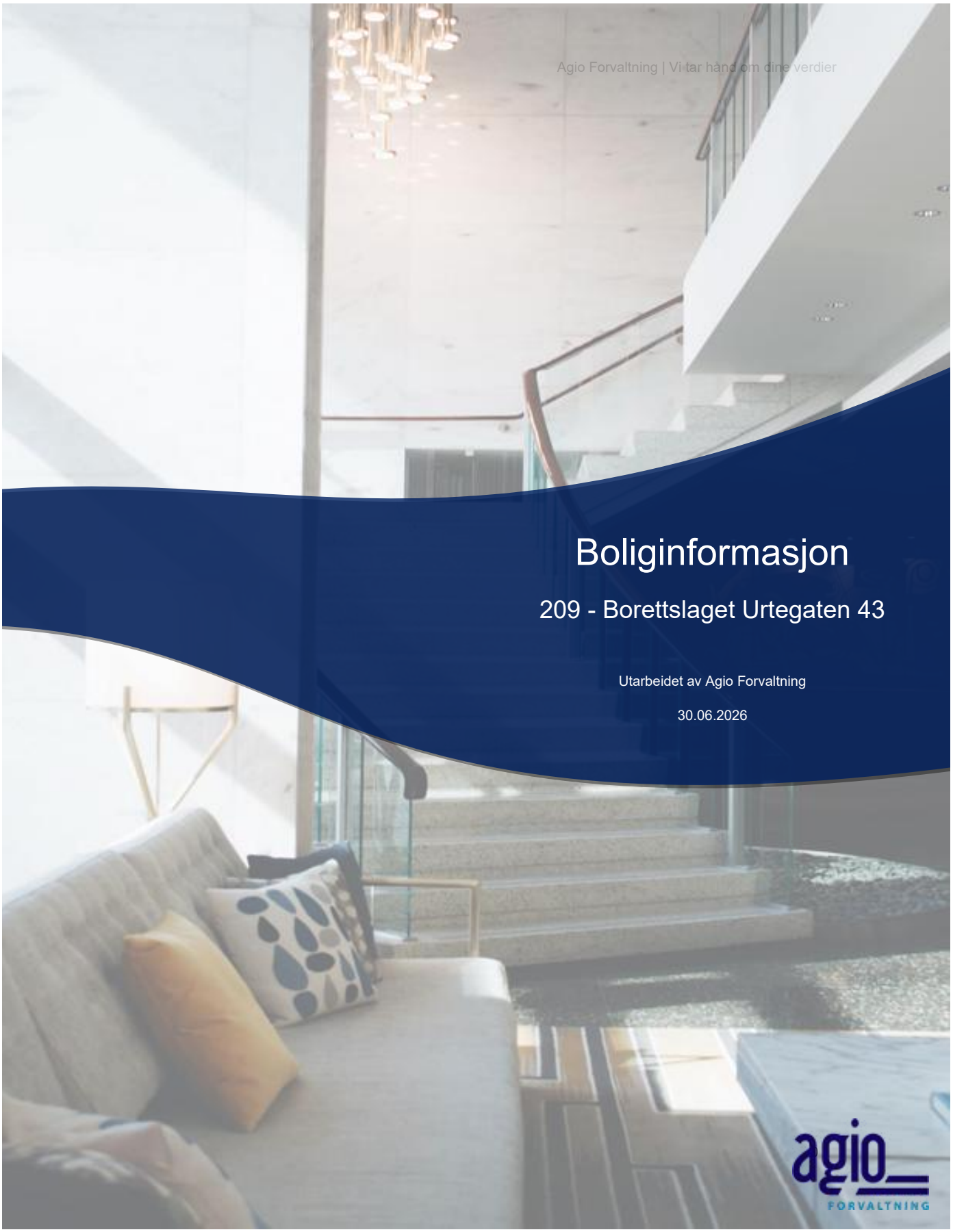
Navn	Dato
Ann-Kristin Fjørtoft	**2026-06-24**

Identifikasjon

Ann-Kristin Fjørtoft

Signicat

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



Boliginformasjon

209 - Borettslaget Urtegaten 43

Utarbeidet av Agio Forvaltning

30.06.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Sagene Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	34-0094/26
Vår ref.:	BO-2026-209-007
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	30.06.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«34-0094/26»* på andel/seksjon nummer 7 i 209 - Borettslaget Urtegaten 43 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	209 - Borettslaget Urtegaten 43
Org.nr.:	966179775
Seksjons-/andelsnr.:	007
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	230/378/007
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Nicolaj Møller Jensen
Styrets epost:	UG43+2@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 55429359.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Urtegata 43, 0187 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Fjørtoft, Ann Kristin
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	68
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Lån nr: 1516160288; Kapitalkostnad rente	959,07
Lån nr: 1516160288; Kapitalkostnad avdrag	266,89
Kapitalkostnad avdrag	280,38
Kapitalkostnad rente	1 020,42
Vedlikehold	100,00
Kabel-TV og internett	412,00
Andel felleskostnader	4 761,95
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**6 574,75**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 30.06.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 9666.01.56353 - BoligBanken ASA
Geldende rente:	6,30 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	0,01
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	31.03.2053
Lånets saldo:	0,00

Beskrivelse:	2241 - Lån 1516.16.02881 - DNB
Geldende rente:	5,25 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	234 509,24
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	09.08.2056
Lånets saldo:	3 359 000,00

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 30.06.2026:	**kr. 234 509,23**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	234 535
Andel formue pr. 31.12.2025:	111 222

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

209 - Borettslaget Urtegaten 43

Org.nr. 966179775

15.05.2026

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2026 for	**209 - Borettslaget Urtegaten 43**
Organisasjonsnummer:	966179775
Dato:	23.05.2026
Sted:	Digitalt i Portal Agio Forvaltning AS

I forkant av generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte onsdag 20. mai. Møtet begynner kl. 18:00 og vil foregå i bakgården i Urtegata 43.

Generalforsamlingen består av en høringsperiode, og en avstemmingsperiode.

Høringsperioden varer fra **torsdag 21.05.2026 kl. 09:00** til **fredag 22.05.2026 kl. 22:00**.

Avstemmingsperioden varer fra **lørdag 23.05.2026 kl. 09:00** til **søndag 24.05.2026 kl. 22:00**.

I høringsperioden kan man stille spørsmål eller gi kommentarer frem til høringsrunden avsluttes fredag 22.05.2026 kl. 22:00. Under avstemmingsperioden må din stemme være avgitt innen søndag 24.05.2026 kl. 22:00.

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte (digitalt)
   b) Godkjenning av innkalling (digitalt)
   c) Valg av referent (digitalt)
   d) Valg av møteleder (digitalt)
   e) Valg av protokollunderskrivere
   Forslag til vedtak: Nicolaj Møller Jensen og Anna Helgøy signerer protokollen.
   f) Valg av tellekorps (digitalt)
   g) Godkjenning av dagsorden (digitalt)

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for generalforsamlingen og andelshaverne.

3. **Årsregnskapet 2025 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2026 til ordinær generalforsamling 2027.

Styret foreslår å opprettholde nåværende honorar på kr 30 000 i neste periode.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2026-2027 fastsettes til kr 30 000.

5. **Valg av styre**

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Iht. vedtektene er tjenesteperioden for styremedlemmer to år. Av protokollen fra ordinær generalforsamling 2025 fremkommer det at ett av de valgte styremedlemmene ble valgt for ett år, for å sikre en rulleringsordning og at hele styret ikke er på valg samme år. Dette iht. vedtektene.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Andreas Johansen Turnage
Anna Helgøy

Iht. protokollen fra 2025 skulle det styremedlemmet med flest stemmer velges for to år (frem til 2027), mens styremedlemmet med færrest stemmer velges for ett år (frem til 2026). Ettersom begge styremedlemmene mottok like mange stemmer, har styret besluttet at Anna Helgøy sitter i styret frem til generalforsamlingen i 2027, mens Andreas Johansen Turnage er på valg i 2026.

Det skal følgelig velges ett nytt styremedlem for perioden 2026-2028.

Andreas Johansen Turnage stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Andreas Johansen Turnage velges som styremedlem frem til ordinær generalforsamling 2028.

6. Innkomne saker

6.1 Fullmakt til takrenoveringsprosjekt

Innmeldt sak fra styret.

Saksfremlegg: Det vises til vedtak i sak 6 på generalforsamlingen 2024, vedr. påbegynt prosjekt om renovering av taket. Generalforsamlingen gikk i 2018 inn for å rehabilitere taket, basert på en OPAK-rapport. Etter en ny befaring i oktober 2023 ble det utformet en oppdatert rapport, begge dokumentene er vedlagt denne saken. Generalforsamlingen i 2024 vedtok deretter følgende:

Takprosjekt:

- *Styret skal utrede kva mulegheiter ein har til ein fornuftig pris.*
- *Styret skaffar tilbod og kallar inn til ekstraordinær generalforsamling når tilbodet er valgt av styret for godkjenne pris*

Styret har innhentet tilbud fra fire entreprenører, og landet på én foretrukket leverandør - Norges Tak & Blikk AS. Oppstart er planlagt i begynnelsen av august, med en estimert gjennomføringstid på 5-7 uker. Foreløpig tilbud er på kr 1 647 505 (se vedlegg). Eventuelle tiltak knyttet til knevegger i toppleilighetene kan øke kostnaden noe.

Borettslaget har en egenkapital på kr 1 522 000, men det vurderes som nødvendig å beholde deler av denne til løpende drift og uforutsette kostnader. Styret har derfor innhentet lånetilbud på kr 685 000 fra DNB, med foreslått nedbetalingstid over 20 år. Økonomiske konsekvenser per andelseier fremgår av vedlegg.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og inngå avtale innenfor angitt kostnadsramme.
2. Generalforsamlingen i Borettslaget Urtegaten 43 vedtar å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr 685.000 til renovering av tak. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i borettslagets eiendom pålydende kr 1.000.000. Lånets løpetid skal være 20 år.
3. Dersom det avdekkes behov for tilleggsarbeider, herunder knyttet til knevegger, gis styret fullmakt til å justere finansieringen og øke låneopptaket i nødvendig omfang for å ferdigstille prosjektet.

Det vises til vedlegg i saken.

6.2 Takvindu og ark

Innmeldt sak fra andelseier Tore Kristian Haaland.

Saksfremlegg: I regi av styret vart det i 2024 i samband med bytte av loftsvindu og reparasjon av tak engasjert arkitekt, som anbefalte å enten utvide eksisterande loftsvindu eller erstatte dagens vindu med arkar, samt å sette inn såkalla takgluggar lengre opp i takflata mot Urtegata (sjå vedlegg) og nye takvindu mot bakgård; samtlege for å betre ventilasjon, lysinnslepp og bukvalitet. Vidare vil tiltaka gje burettslaget mykje betre mulighet for inspeksjon av takflata.

Det søkes dermed om at generalforsamlinga godkjenner følgande løysingar gjennom fire individuelle ja/nei-avstemmingar:

- Montere nye loftsvindu på 114x160cm istadenfor dagens eksisterande på 114x118cm.
- Erstatte eit eller fleire eksisterande loftsvindu med ark.
- Montere nye, mindre loftsvindu høgare oppe i takflata (mot Urtegata).
- Montere nye loftsvindu i takflate mot bakgård.

Uavhengig av valgt løysing skal kostnad (utover bytte av vindu 1 til 1) dekkast av den respektive andelseigar.

6.2.1 Montere nye loftsvindu på 114x160cm istadenfor dagens eksisterande på 114x118cm

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme ned forslaget. Borettslaget står foran et nødvendig og omfattende takrenoveringsprosjekt. Nye eller større vinduer vil påvirke taket og kan gjøre prosjektet mer komplisert, og forsinke fremdriften. Videre er det uklart hvordan ansvar for vedlikehold og eventuelle skader skal fordeles.

6.2.2 Erstatte eit eller fleire eksisterande loftsvindu med ark

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme ned forslaget. Det vises til begrunnelsen i sak 6.2.1. I tillegg innebærer tiltaket en vesentlig fasadeendring som krever 2/3-dels flertall, og styret mener saken ikke er tilstrekkelig utredet med hensyn til kostnader, konsekvenser for takrenoveringsprosjektet og ansvar for vedlikehold og eventuelle skader.

6.2.3 Montere nye, mindre loftsvindu høgare oppe i takflata (mot Urtegata)

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme ned forslaget. Det vises til begrunnelsen i sak 6.2.1. I tillegg viser styret til at tiltaket innebærer inngrep i takflaten, som kan påvirke gjennomføringen av det planlagte takrenoveringsprosjektet. Saken er ikke tilstrekkelig utredet med hensyn til kostnader, teknisk gjennomføring og ansvar for vedlikehold og eventuelle skader.

6.2.4 Montere nye loftsvindu i takflate mot bakgård

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme ned forslaget. Det vises til begrunnelsen i sak 6.2.1. I tillegg viser styret til at takflaten mot bakgård ikke inngår i det planlagte takrenoveringsprosjektet, og mener det er viktig å prioritere nødvendige vedlikeholdsarbeider før det gjennomføres separate tiltak på øvrige deler av taket. Styret mener videre at konsekvenser, kostnader og ansvar ikke er tilstrekkelig avklart.

Det vises til vedlegg i saken.

6.3 Anskaffelse av nytt hagemøblement

Innmeldt sak fra styret.

Dagens hagemøbler er i dårlig stand, med råte, ustabilitet og skader. Det er derfor behov for å skifte dem ut.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe nytt hagemøblement til bakgården med en kostnadsramme på inntil kr 15 000.

6.4 Fibernett og tv-pakke

Innmeldt sak fra styret.

Nåværende internett oppleves som ustabilt blant flere beboere, og styret ønsker derfor å utrede muligheten for å installere fibernett i bygården. Global Connect er allerede leverandør hos våre naboer i Urtegata 41 og 45, og har tilbudt seg å levere fibernett til oss også. Dette vil ikke medføre noen kostnadsøkning for våre beboere. I den forbindelse ønsker vi også å utrede muligheten for å etablere en valgfri, individuell ordning for TV-kanaler for våre beboere, som gjør det mulig å velge fra TV ved ønske om dette.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe fibernett og etablere ordning for individuelt, valgfritt valg av TV-pakke.

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2025 og revisors beretning
- 6.1 Tilbudsbrev fra Norgestak
- 6.1 Lånetilbud DNB
- 6.1 Merkostnad enheter ved låneopptak
- 6.1 OPAK-rapport 2023
- 6.1 OPAK-rapport 2018
- 6.2 Urtegata 43_Planskisse alt. 1.2
- 6.2 Urtegata 43_Ny gatefasade alt. 1.2
- 6.2 Urtegata 43_Planskisse alt. 3

Styrets årsmelding 2025

209 - Borettslaget Urtegaten 43

Org.nr. 966179775

0

Generelle opplysninger

Boligselskapet består av totalt 14 enheter. Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 966179775, og ligger i Oslo kommune.

Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:

Nicolaj Møller Jensen

Dagens styremedlemmer er som følger:

Andreas Johansen Turnage
Anna Helgøy

Dagens varamedlemmer er som følger:

Daniel Cesar Vaz Martins Berrum
Vegard Holsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 8 møter i styreperioden.

Saker under arbeid og planlegging

Styret jobber for tiden med flere prosjekter. Det viktigste er rehabilitering av taket, som er beskrevet i sak 6.2.

Dørene som ble skiftet ut i januar har foreløpig ikke full funksjonalitet. Vi jobber med å koble dem til calling-anlegget.

Styret har også vært i dialog med GlobalConnect om mulig installasjon av fiber i borettslaget, blant annet fordi nabobygningene (Urtegata 41 og 45) allerede benytter denne løsningen.

I tillegg planlegger styret å anskaffe nye utemøbler.

Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

Styret har arrangert to dugnader, en på høsten 2025 og en på våren 2026.

Saker styret har ferdigbehandlet i perioden

- Styret har utbedret branntiltak i henhold til Brann- og redningsetatens krav
- Styret har skiftet ytterdører i oppgang A og B
- Styret har byttet bank til DNB (for å få lavere rente på lån – ned 0,75%)

Boligselskapets drift

Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Revisor

Boligselskapets revisor er SLM Revisjon AS.

Forsikring

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 55429359.

Økonomi

For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

Finansiell risiko

A. Finansiell risiko

Boligselskapet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Boligselskapet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. Kredittrisiko

Boligselskapet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Boligselskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko

Boligselskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i 209 - Borettslaget Urtegaten 43

209 - Årsregnskap 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), signert 13.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), signert 13.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), signert 13.05.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

ÅRSREGNSKAP

BORETTSLAGET URTEGATEN 43

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 966 179 775

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 449 864	1 119 732	1 449 864	1 128 102
Sum driftsinntekter		**1 449 864**	**1 119 732**	**1 449 864**	**1 128 102**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	15 000	-	15 000	32 000
Personalkostnader	2	2 115	-	1 185	4 512
Vedlikehold	3	58 863	68 536	117 396	47 851
Kabel-TV/Internett		117 964	106 092	110 916	164 138
Renhold		21 136	22 854	26 083	20 972
Energi og brensel		90 801	77 105	80 420	85 470
Andre driftskostnader	4	3 410	8 446	1 119 030	-2 686
Revisjonshonorar		12 625	4 625	4 856	13 130
Forretningsførerhonorar		29 114	36 708	38 543	27 646
Konsulenthonorar		34 650	-	-	48 048
Forsikring		168 664	152 730	203 015	221 437
Kommunale avgifter	5	151 400	140 228	196 319	158 643
Kontingenter		2 800	2 630	700	832
Sum driftskostnader		**708 542**	**619 954**	**1 913 463**	**821 993**
DRIFTSRESULTAT		**741 322**	**499 778**	**-463 599**	**306 109**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	6	29 667	26 210	26 810	16 902
Finanskostnader	7	209 464	213 988	212 654	175 395
Netto finansposter		**-179 797**	**-187 778**	**-185 844**	**-158 493**
ÅRSRESULTAT		**561 525**	**312 000**	**-649 443**	**147 616**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		561 525	312 000		
Sum overføringer		**561 525**	**312 000**		

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	11 066 400	11 066 400
Sum varige driftsmidler		**11 066 400**	**11 066 400**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**11 066 400**	**11 066 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 305	16 866
Andre kortsiktige fordringer	9	71 415	62 763
Sum fordringer		**83 719**	**79 630**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 580 783	974 394
Sum omløpsmidler		**1 664 503**	**1 054 024**
SUM EIENDELER		**12 730 903**	**12 120 424**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital	10, 11	5 207 687	4 646 162
Sum egenkapital		**5 209 087**	**4 647 562**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 359 369	3 392 755
Borettsinnskudd	13	4 000 000	4 000 000
Sum langsiktig gjeld		**7 359 369**	**7 392 755**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 928	77 700
Annen kortsiktig gjeld	14	162 447	80 106
Sum kortsiktig gjeld		**263 375**	**157 806**
Sum gjeld		**7 622 744**	**7 550 561**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 831 830**	**12 198 123**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Nicolaj Møller
Styreleder

Andreas Turnage
Styremedlem

Anna Helgøy
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 106 076	1 033 716
Kapitalinntekter avdrag	45 120	-
Kapitalinntekter renter	212 652	-
Kabel-TV	69 216	69 216
Vedlikehold	16 800	16 800
Sum	**1 449 864**	**1 119 732**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	15 000	-
Arbeidsgiveravgift	2 115	-
Sum	**17 115**	**-**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Driftsmaterialer	-	881
Brannanlegg	16 400	8 972
Leie vaktmester	40 748	57 683
Kostnader dugnad	499	-
Vedlikehold uteareal	1 216	1 000
Sum	**58 863**	**68 536**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	-	780
Verktøy, utstyr m.m.	-	1 103
Øreavrunding	-12	12
Bankgebyrer	2 161	2 140
Andre kostnader	1 261	4 411
Sum	**3 410**	**8 446**

Note 5: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	150 714	139 512
Eiendoms- og festeavgift	686	716
Sum	**151 400**	**140 228**

Note 6: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	15 953	13 430
Purregebyr/renter beboere	-7	-
Utbytte Gjensidige Forsikring	13 721	12 780
Sum	**29 667**	**26 210**

Note 7: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån Boligbanken 96660156353	208 575	213 905
Purregebyr/renter leverandører	889	83
Sum	**209 464**	**213 988**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 8: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	**11 066 400**	**11 066 400**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Bygninger ble anskaffet i 1995. Gnr 230 bnr 378.

Note 9: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	37 671	-
Periodiserte kostnader	33 744	62 763
Sum	**71 415**	**62 763**

Note 10: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	4 647 562
Tilført fra årsresultat	561 525
Egenkapital pr 31.12.2025	**5 209 087**

Note 11: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	973 917
Endring egenkapital	561 524
Avdrag på lån	-33 386
Disponible midler pr 31.12.2025	**1 502 056**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 664 503	1 054 024
Kortsiktig gjeld	-162 447	-80 106
Sum disponible midler	**1 502 056**	**973 917**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 12: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

2240 - Lån 9666.01.56353 - BoligBanken ASA

Type: Annuitetslån

Rentesats: 6.3%

Gjenstående løpetid: 29 år og 9 mnd

Beregnet innfridd: 2053

Opprinnelig lånebeløp: 3 500 000

Opptaksår: 2023

Spesifikasjon 2240 - Lån 9666.01.56353 - BoligBanken ASA	2025
IB 01.01.2025	3 392 755
Avdrag	-33 386
UB 31.12.2025	3 359 369
Nedbetalt i regnskapsåret	**33 386**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 12: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
209-1-001	275 924
209-1-002	189 697
209-1-003	189 697
209-1-004	189 697
209-1-005	231 086
209-1-006	234 535
209-1-007	234 535
209-1-008	234 535
209-1-009	231 086
209-1-010	320 761
209-1-011	265 576
209-1-012	265 576
209-1-013	265 576
209-1-014	231 086
Sum fellesgjeld	**3 359 369**

Note 13: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**4 000 000**	**4 000 000**

Note 14: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Leverandørgjeld	100 928	77 700
Påløpt rente	50 230	-
Annen påløpt kostnad	11 289	2 406
Sum	**162 447**	**80 106**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Uttalelse fra sameiet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet . Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Borettslaget Urtegaten 43 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

Dato:
Borettslaget Urtegaten 43

_____
styreleder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Til generalforsamlingen i Borettslaget Urtegaten 43

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Urtegaten 43 som viser et overskudd på NOK 561 525. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i 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 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.

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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.05.2026

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

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

Lillestrøm, 15. mai 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

15.05.2026 11:54:53

Signaturmetode

BankID (NO)

Norges Tak & Blikk AS
Aslakveien 14
0753 Oslo

Org. Nr.: 832 738 662
Nett: www.norgestakblikk.no
Epost: post@norgestakblikk.no
Mobil: 94451369

Kunde:
Borettslaget Urtegaten 43
Org nr 966 179 775

02.12.2025

Tilbudsbrev – Urtegata 43

Kontrakt pris: 1 647 505,- eks.mva

Tilbud på takomlegging av halve taket,
kun gatesiden ca 150m2 takflate

Arbeidsbeskrivelse

Rigg & drift
- Etablering av riggområde, spisebrakke og nødvendig utstyr
- Byggegjerder og sikring av arbeidsområdet
- Parkering, soneleie og offentlig påkrevd koordinering
- Elektrisk vinsj for trygg materialhåndtering

Stillas
- Stillas på gateside inkl. gateleie og arbeidsvarsling

Kran og logistikk
- Kranbil for løft av materiell og avfall

Avfallshåndtering
- Sortering, opplasting og bortkjøring.

Demontering og forberedelser
- Fjerne all takstein, sortere og mellomlagre på stillas og deler av tak under omlegging
- Rive eksisterende tak ned til taktro (forutsatt rupanel/takbord)

Nytt undertak
- Montering av Corotop Ultra diffusjonsåpen takduk 220g/m2
- Montering av sløyfer 30x048 med sløyfebånd for spikertett tak
- Montering av lekter 30x048

Takvinduer
- Utskifting og montering av 6 kombinerte tak-/fasadevinduer fra Velux
- Montering av 3 Velux takvinduer

Norges Tak & Blikk AS
Aslakveien 14
0753 Oslo

Org. Nr.: 832 738 662
Nett: www.norgestakblikk.no
Epost: post@norgestakblikk.no
Mobil: 94451369

- Montering av isolasjon, undertakskrave og beslag iht. Velux-system
- Innvendig arbeid med å snitte bort 15-20cm av gipsforing rundt vindu, montere nye dampsperre som tapes mot den gamle. Felle inn ny gips. Sparkle og male.
- Kontroll av underliggende konstruksjon for fukt/skader

Beslag, piper og ventilasjon

- Montere takrenner/nedløp 150/90mm i lakkert stål (valgfri std RAL farge)
- Produsere/montere forkantbeslag i lakkert stål (valgfri std RAL farge)
- Produser/montere ny beslagskuff i framkant av fasadevindu (sjekke underliggende konstruksjon og isolasjon for fukt og skade)
- Produsering/montering av brannmur beslag i lakkert sort stål
- Produsering/montering av pipebeslag med topp og bue i lakkert stål (valgfri std RAL farge)
- Produsering/montering av ventilasjonshetter i lakkert stål sort (valgfri std RAL farge)
- Produsering/montering av mønebeslag

Taktekking

- Montering av fuglesperre ved takfot
- Montere tilbake takstein (supplering av stein er ikke medatt)
- Montering av to rader med Lobas snøfangere

Pris

Rigg & drift	95 000
Stillas	117 250
Kran og logistikk	45 000
Avfallshåndtering	39 500
Materialer	284 379
Taktekker	255 000
Blikkenslager	195 000
Blikkenslager	286 875
Total eks	**1 318 004**
Mva	**329 501**
Total inkl.mva	**1 647 505**

Norges Tak & Blikk AS
Aslakveien 14
0753 Oslo

Org. Nr.: 832 738 662
Nett: www.norgestakblikk.no
Epost: post@norgestakblikk.no
Mobil: 94451369

Betalingsbetingelser

Betaling skjer i fire deler:
• 25 % ved oppstart
• 30 % når duk, sløyfer og lekter er montert
• 30 % når vi begynner å legge takstein tilbake på plass
• 15 % ved ferdigstillelse og gjennomført sluttbefaring

Alle fakturaer har 30 dager forfall. Ved mislighold av betaling, vil arbeidet bli stanset, og vil ikke bli startet opp igjen, før fakturaer er betalt. Ved langvarig mislighold, vil stillaset bli tatt ned, og arbeid stanses.

- A11.1 FORSIKRING AV ANSVAR
- A11.2 FORSIKRING AV KONTRAKTARBEID
- A12.1 SIKKERHETSSTILLELSE FOR KONTRAKTSFORPLIKTELSER

Leveringsbetingelser/forbehold

Dette er ikke inkludert i tilbudet:

- Skjulte feil eller mangler som ikke synes ved befaring. Dette kan for eksempel være sopp og råte i taktro (rupanel) og taksperrer.
- Middels til store ujevnheter i taket som krever ekstra arbeid med oppbygning/justering av sløyfer og lekter.
- Ny isolering/trekasse for ventilasjon/soil er ikke inkludert i prisen.
- Solskjerming til Velux vinduer er ikke inkl.
- Male vindskibord og forkantbord. Gjøres etter avtale og pris, evt males av kunde selv om ønskelig.
- Utbedringer/ekstra arbeid på timer av 800,00, -eks.mva, pluss medgått materiell med 20% påslag

Krav til kunde

- Kunde holder strøm og vann
- Kunde må stille riggplass til fri disposisjon for manskapsbrakke/toalettkabin, container/avfallsekker og materialer.

Norges Tak & Blikk AS
Aslakveien 14
0753 Oslo

Org. Nr.: 832 738 662
Nett: www.norgestakblikk.no
Epost: post@norgestakblikk.no
Mobil: 94451369

Vi håper vårt tilbud er av interesse, og vi ser frem til å høre fra Dem. Dersom det skulle være uklarheter i tilbudet eller om det av andre grunner er spørsmål som ikke er besvart, vær vennlig å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Arne T

Arne Tenden

Tilbud akseptert av kunde, sted og dato:_____

BORETTSLAGET URTEGATEN 43
966 179 775

HOVEDVILKÅR

FINANSIERING

13.05.2026

Indikativt tilbud om finansiering 13.05.2026

Låntaker:	Borettslaget Urtegaten 43
Långiver:	DNB Bank ASA
Forbehold:	Det tas forbehold om endelig kredittbehandling

Finansiering

Formål:	Vedlikehold av tak.
Lånebeløp:	Inntil kr 685.000.
Tilbakebetaling:	Som annuitetslån inntil 30 år, men med anbefaling om kortere løpetid. Kvartalsvise terminer med første forfall 3 måneder fra utbetaling av lånet.
Pris:	Rente: p.t. 5,35 % p.a. Termingebyr pr. lån: kr 70 Etableringsgebyr: kr 6.500 Betingelser er i henhold til løpende avtale med Agio Forvaltning AS og DNB Bank ASA. Dersom avtale med forvalter opphører eller dersom avtalen mellom Agio Forvaltning AS og DNB Bank ASA opphører, vil betingelsene og herunder rentemargin bli endret.
Sikkerhet:	Det forutsettes følgende sikkerheter deponert for finansieringen: *Pant pålydende NOK 1.000.000 i borettslagets eiendom.* *Det forutsettes at Boligbanken har slettet sine obligasjoner.*
Lånedokumentasjon:	Gyldig vedtak fra generalforsamlingen som omhandler låneopptaket.

Nærmere vilkår vil fremgå av låneavtale/tilbudsbrev som utarbeides ved en eventuell aksept på indikativt tilbud.

Vedlagt følger simulering av lånekostnader basert på ovennevnte betingelser.

Ta gjerne kontakt dersom noe ønskes nærmere belyst, eller om det er ønskelig med en egen presentasjon.

Dette indikative tilbudet er gyldig i 1-en-måned fra utstedelse.

Med vennlig hilsen
for DNB Bank ASA

Tone Solenq Wilsgaard
banksjef

Sofie Dreyer
kundeansvarlig

Aksept:

_____
Sted/dato

_____

LÅN 1: Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	685.000
Utbetalingsdato	13.05.2026
Forfallsdato	13.08.2026
Løpetid	30 år
Rentesats	5,35%
Terminlengde	Kvartal
Terminomkostning	70
Etableringsgebyr	6.500
Renteberegningstype	Etterskuddvis
Rentekapitaliseringsperiode	Forfall
Rentebrøk	365(6)/365(6)

Beregning

Effektiv rente	5,606%
Terminbeløp	11 567,00
Innbetalt 2. termin	11 567,00
Reell løpetid	30 år
Sum innbetalt	1 394 535,88
Sum renter	694 635,88
Sum gebyr	14 900,00

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	13.05.2026	0,00	0,00	0,00	0	685 000,00
Gebyr	13.05.2026	6 500,00	0,00	0,00	6 500	685 000,00
Innbetaling	13.08.2026	11 642,30	9 237,18	2 335,12	70	682 664,88
Innbetaling	13.11.2026	11 567,00	9 205,69	2 291,31	70	680 373,57
Årssum	**31.12.2026**	**29 709,30**	**18 442,87**	**4 626,43**	**6 640**	**680 373,57**
Innbetaling	13.02.2027	11 567,00	9 174,79	2 322,21	70	678 051,36
Innbetaling	13.05.2027	11 567,00	8 845,32	2 651,68	70	675 399,68
Innbetaling	13.08.2027	11 567,00	9 107,72	2 389,28	70	673 010,40
Innbetaling	13.11.2027	11 567,00	9 075,50	2 421,50	70	670 588,90
Årssum	**31.12.2027**	**46 268,00**	**36 203,33**	**9 784,67**	**280**	**670 588,90**
Årssum	**31.12.2028**	**46 268,00**	**35 683,82**	**10 304,18**	**280**	**660 284,72**
Årssum	**31.12.2029**	**46 268,00**	**35 093,33**	**10 894,67**	**280**	**649 390,05**
Årssum	**31.12.2030**	**46 268,00**	**34 512,16**	**11 475,84**	**280**	**637 914,21**
Årssum	**31.12.2031**	**46 268,00**	**33 885,78**	**12 102,22**	**280**	**625 811,99**
Årssum	**31.12.2032**	**46 268,00**	**33 238,85**	**12 749,15**	**280**	**613 062,84**
Årssum	**31.12.2033**	**46 268,00**	**32 516,79**	**13 471,21**	**280**	**599 591,63**
Årssum	**31.12.2034**	**46 268,00**	**31 794,02**	**14 193,98**	**280**	**585 397,65**
Årssum	**31.12.2035**	**46 268,00**	**31 019,27**	**14 968,73**	**280**	**570 428,92**
Årssum	**31.12.2036**	**46 268,00**	**30 214,75**	**15 773,25**	**280**	**554 655,67**
Årssum	**31.12.2037**	**46 268,00**	**29 329,97**	**16 658,03**	**280**	**537 997,64**
Årssum	**31.12.2038**	**46 268,00**	**28 432,04**	**17 555,96**	**280**	**520 441,68**
Årssum	**31.12.2039**	**46 268,00**	**27 473,78**	**18 514,22**	**280**	**501 927,46**
Årssum	**31.12.2040**	**46 268,00**	**26 474,34**	**19 513,66**	**280**	**482 413,80**
Årssum	**31.12.2041**	**46 268,00**	**25 388,26**	**20 599,74**	**280**	**461 814,06**
Årssum	**31.12.2042**	**46 268,00**	**24 273,72**	**21 714,28**	**280**	**440 099,78**
Årssum	**31.12.2043**	**46 268,00**	**23 088,49**	**22 899,51**	**280**	**417 200,27**
Årssum	**31.12.2044**	**46 268,00**	**21 847,95**	**24 140,05**	**280**	**393 060,22**
Årssum	**31.12.2045**	**46 268,00**	**20 512,91**	**25 475,09**	**280**	**367 585,13**
Årssum	**31.12.2046**	**46 268,00**	**19 130,44**	**26 857,56**	**280**	**340 727,57**
Årssum	**31.12.2047**	**46 268,00**	**17 664,48**	**28 323,52**	**280**	**312 404,05**
Årssum	**31.12.2048**	**46 268,00**	**16 125,74**	**29 862,26**	**280**	**282 541,79**

Årssum	31.12.2049	46 268,00	14 482,76	31 505,24	280	251 036,55
Årssum	31.12.2050	46 268,00	12 768,87	33 219,13	280	217 817,42
Årssum	31.12.2051	46 268,00	10 955,68	35 032,32	280	182 785,10
Årssum	31.12.2052	46 268,00	9 048,11	36 939,89	280	145 845,21
Årssum	31.12.2053	46 268,00	7 024,26	38 963,74	280	106 881,47
Årssum	31.12.2054	46 268,00	4 900,49	41 087,51	280	65 793,96
Årssum	31.12.2055	46 268,00	2 657,82	43 330,18	280	22 463,78
Årssum	31.12.2056	23 054,58	460,80	22 463,78	140	0,00
Totalsum	31.12.2056	1 394 535,88	694 635,88	685 000,00	14 900	0,00

LÅN 2: Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	685.000
Utbetalingsdato	13.05.2026
Forfallsdato	13.08.2026
Løpetid	20 år
Rentesats	5,35%
Terminlengde	Kvartal
Terminomkostning	70
Etableringsgebyr	6.500
Renteberegningstype	Etterskuddvis
Rentekapitaliseringsperiode	Forfall
Rentebrøk	365(6)/365(6)

Beregning

Effektiv rente	5,644%
Terminbeløp	14 069,00
Innbetalt 2. termin	14 069,00
Reell løpetid	20 år
Sum innbetalt	1 131 967,55
Sum renter	434 867,55
Sum gebyr	12 100,00

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	13.05.2026	0,00	0,00	0,00	0	685 000,00
Gebyr	13.05.2026	6 500,00	0,00	0,00	6 500	685 000,00
Innbetaling	13.08.2026	14 144,30	9 237,18	4 837,12	70	680 162,88
Innbetaling	13.11.2026	14 069,00	9 171,95	4 827,05	70	675 335,83
Årssum	**31.12.2026**	**34 713,30**	**18 409,13**	**9 664,17**	**6 640**	**675 335,83**
Innbetaling	13.02.2027	14 069,00	9 106,86	4 892,14	70	670 443,69
Innbetaling	13.05.2027	14 069,00	8 746,08	5 252,92	70	665 190,77
Innbetaling	13.08.2027	14 069,00	8 970,05	5 028,95	70	660 161,82
Innbetaling	13.11.2027	14 069,00	8 902,24	5 096,76	70	655 065,06
Årssum	**31.12.2027**	**56 276,00**	**35 725,23**	**20 270,77**	**280**	**655 065,06**
Årssum	**31.12.2028**	**56 276,00**	**34 633,21**	**21 362,79**	**280**	**633 702,27**
Årssum	**31.12.2029**	**56 276,00**	**33 439,80**	**22 556,20**	**280**	**611 146,07**
Årssum	**31.12.2030**	**56 276,00**	**32 221,56**	**23 774,44**	**280**	**587 371,63**
Årssum	**31.12.2031**	**56 276,00**	**30 923,88**	**25 072,12**	**280**	**562 299,51**
Årssum	**31.12.2032**	**56 276,00**	**29 567,90**	**26 428,10**	**280**	**535 871,41**
Årssum	**31.12.2033**	**56 276,00**	**28 101,91**	**27 894,09**	**280**	**507 977,32**
Årssum	**31.12.2034**	**56 276,00**	**26 590,31**	**29 405,69**	**280**	**478 571,63**
Årssum	**31.12.2035**	**56 276,00**	**24 985,27**	**31 010,73**	**280**	**447 560,90**
Årssum	**31.12.2036**	**56 276,00**	**23 302,80**	**32 693,20**	**280**	**414 867,70**
Årssum	**31.12.2037**	**56 276,00**	**21 499,65**	**34 496,35**	**280**	**380 371,35**
Årssum	**31.12.2038**	**56 276,00**	**19 625,22**	**36 370,78**	**280**	**344 000,57**
Årssum	**31.12.2039**	**56 276,00**	**17 639,98**	**38 356,02**	**280**	**305 644,55**
Årssum	**31.12.2040**	**56 276,00**	**15 553,70**	**40 442,30**	**280**	**265 202,25**
Årssum	**31.12.2041**	**56 276,00**	**13 333,54**	**42 662,46**	**280**	**222 539,79**
Årssum	**31.12.2042**	**56 276,00**	**11 010,31**	**44 985,69**	**280**	**177 554,10**
Årssum	**31.12.2043**	**56 276,00**	**8 554,85**	**47 441,15**	**280**	**130 112,95**
Årssum	**31.12.2044**	**56 276,00**	**5 969,09**	**50 026,91**	**280**	**80 086,04**
Årssum	**31.12.2045**	**56 276,00**	**3 233,14**	**52 762,86**	**280**	**27 323,18**
Årssum	**31.12.2046**	**28 010,25**	**547,07**	**27 323,18**	**140**	**0,00**
Totalsum	**31.12.2046**	**1 131 967,55**	**434 867,55**	**685 000,00**	**12 100**	**0,00**

LÅN 3: Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	685.000
Utbetalingsdato	13.05.2026
Forfallsdato	13.08.2026
Løpetid	10 år
Rentesats	5,35%
Terminlengde	Kvartal
Terminomkostning	70
Etableringsgebyr	6.500
Renteberegningstype	Etterskuddvis
Rentekapitaliseringsperiode	Forfall
Rentebrøk	365(6)/365(6)

Beregning

Effektiv rente	5,749%
Terminbeløp	22 296,00
Innbetalt 2. termin	22 296,00
Reell løpetid	10 år
Sum innbetalt	898 388,17
Sum renter	204 088,17
Sum gebyr	9 300,00

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	13.05.2026	0,00	0,00	0,00	0	685 000,00
Gebyr	13.05.2026	6 500,00	0,00	0,00	6 500	685 000,00
Innbetaling	13.08.2026	22 371,30	9 237,18	13 064,12	70	671 935,88
Innbetaling	13.11.2026	22 296,00	9 061,01	13 164,99	70	658 770,89
Årssum	**31.12.2026**	**51 167,30**	**18 298,19**	**26 229,11**	**6 640**	**658 770,89**
Innbetaling	13.02.2027	22 296,00	8 883,48	13 342,52	70	645 428,37
Innbetaling	13.05.2027	22 296,00	8 419,75	13 806,25	70	631 622,12
Innbetaling	13.08.2027	22 296,00	8 517,38	13 708,62	70	617 913,50
Innbetaling	13.11.2027	22 296,00	8 332,52	13 893,48	70	604 020,02
Årssum	**31.12.2027**	**89 184,00**	**34 153,13**	**54 750,87**	**280**	**604 020,02**
Årssum	**31.12.2028**	**89 184,00**	**31 178,67**	**57 725,33**	**280**	**546 294,69**
Årssum	**31.12.2029**	**89 184,00**	**28 002,68**	**60 901,32**	**280**	**485 393,37**
Årssum	**31.12.2030**	**89 184,00**	**24 689,69**	**64 214,31**	**280**	**421 179,06**
Årssum	**31.12.2031**	**89 184,00**	**21 184,69**	**67 719,31**	**280**	**353 459,75**
Årssum	**31.12.2032**	**89 184,00**	**17 497,24**	**71 406,76**	**280**	**282 052,99**
Årssum	**31.12.2033**	**89 184,00**	**13 585,02**	**75 318,98**	**280**	**206 734,01**
Årssum	**31.12.2034**	**89 184,00**	**9 479,65**	**79 424,35**	**280**	**127 309,66**
Årssum	**31.12.2035**	**89 184,00**	**5 144,44**	**83 759,56**	**280**	**43 550,10**
Årssum	**31.12.2036**	**44 564,87**	**874,77**	**43 550,10**	**140**	**0,00**
Totalsum	**31.12.2036**	**898 388,17**	**204 088,17**	**685 000,00**	**9 300**	**0,00**

Beregnet av SunLån 4.03 lisensiert for DNB Bank ASA

Beregning av fellesgjelden

Fordeling av lån

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1	0,082	56 263	246	139	385
	2	0,056	38 681	169	95	265
	3	0,056	38 681	169	95	265
	4	0,056	38 681	169	95	265
	5	0,069	47 120	206	116	323
	6	0,070	47 823	209	118	327
	7	0,070	47 823	209	118	327
	8	0,070	47 823	209	118	327
	9	0,069	47 120	206	116	323
	10	0,095	65 406	286	161	448
	11	0,079	54 153	237	134	371
	12	0,079	54 153	237	134	371
	13	0,079	54 153	237	134	371
	14	0,069	47 120	206	116	323
Sum	**14**	**1**	**685 000**	**3 000**	**1 689**	**4 690**

RAPPORT

134632 Urtegata 43 **Rapport fra kontrollbefaring av tak**

Befaringsdato	27.09.2023	Rapportdato	16.10.2023
Befaringssted	Urtegata 43 0187 OSLO	Rapport nr.	02
Prosjektbeskrivelse	Vurdering av taklekkasjer		

Beskrivelse av kontrollen	Type kontroll
Befaring av lekkasjesteder fra leilighetene på loftet	Visuell

Sammendrag

I 2018 gjennomførte OPAK AS v/ Jan Skau og Joakim Utne en befaring av takene med teglsteinstekking og takvinduer mot gaten og en båndtekket takflate mot bakgården. Vi viser til OPAKs rapport datert 31.05.2018. Den gang ble det påpekt at Velux-takvinduene hadde svake beslagsløsninger og at det var utilstrekkelig tettet. OPAK anbefalte diverse lokale utbedringer, anslått til en kostnad på ca. kr 430 000,- inkl. mva. Sameiet har ikke vært i kontakt med OPAK AS siden rapporten ble utarbeidet i 2018, og det foreligger ingen opplysninger om at utbedringsarbeider er blitt gjennomført.

Sameiet har på nytt kontaktet OPAK, etter at de i 2023 har registret flere lekkasjer i den senere tiden. 27.09.2023 har OPAK AS v/ Jan Skau og Suzana Ismail, gått en ny befaring for å vurdere vannlekkasjer fra taket og takvinduene i tre leiligheter. Det har blitt rapportert om vannlekkasje fra takvinduene. En av leilighetene i fjerde etasje hadde rapportert om lekkasjeproblemer i soverommet. Målinger utført med fuktmåler (Protimeter MMS3), viste at området var tørt, men med små visuelle tegn til vannlekkasje. I etasjen over, 5. etasje, ble det registret vanninntrenginger, lokalt ved et Velux takvindu, et vindu som tidligere hadde blitt påpekt med svake løsninger i 2018. Etter OPAKs vurdering er det mangelfulle beslagsdetaljer, med dårlig tetting rundt monteringsfugen som er årsaken til lekkasjen. Slitte pakninger på vinduene og svake løsninger i overgangene mellom Velux-takvindu og vertikale H-vinduer, bidrar også til lekkasjene.

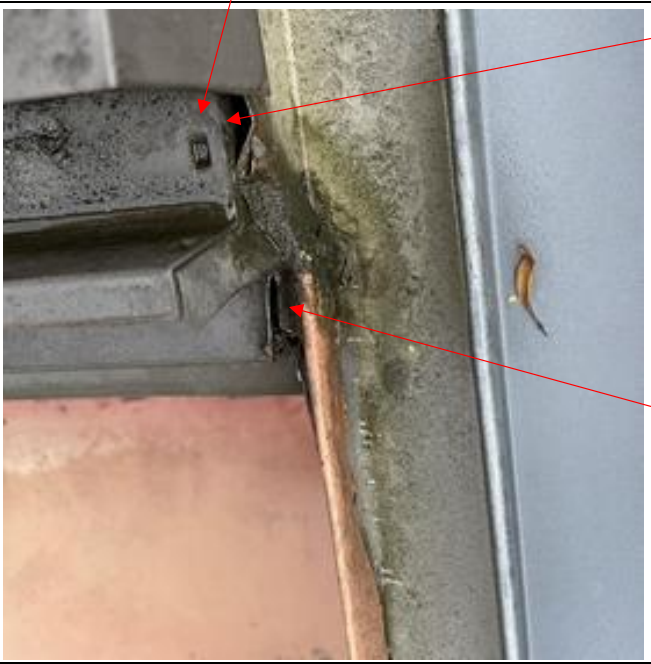
I oppgang A, femte etasje, ble det registret vannlekkasje ved to Velux-vinduer. Årsaken til dette var også mangelfulle beslagsarbeider rundt vinduene. I tillegg ble det observert fuktskader på veggen, muligens på grunn av kondensering, grunnet utilstrekkelig ventilasjon i leiligheten.

Befaring

Ny befaring ble gjennomført 27.09.2023. Til stede var:
For sameiet; Arne Holsen, Tore Kristian Haaland og Trym Bøhren
For OPAK AS; Jan Skau og Suzana Ismail

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
1.		I leiligheten i fjerde etasje, som tilhører Arne Holsen, er det registret synlige vannlekkasjer i hjørnet på soverommet. Fuktmålinger med Protimeter MMS3 viser en trefuktighet på 14,2%, som indikerer en svakt forhøyet fuktverdi. Det er ingen synlige tegn på stående vann på taket eller i takkonstruksjonen.
2.		Det ble registrert et lite hull der mulig vanninntrenging fra etasjen over kan ha lekket ut.
3.		Leiligheten til Trym Bøhren i femte etasje. Dette er rett over det punktet hvor det er synlig vann inn i 4 etasje. Det er mistanke om at lekkasjen kan være relatert til problemer rundt Velux-vinduet i leiligheten. Beboer opplyser om vannlekkasje på venstre side av vinduet.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
4.		Bildet ble tatt i 2018. Det viser at vinduene er med et Velux takvindu, og et mindre vertikalt vindu under/foran. Her er det ikke benyttet komplett løsning fra Velux, i og med at det nedre vinduer er et H-vindu. Avrenningen her er en svak løsning, se bilde 7 og 8. Feltene foran vinduene er utfordrende, tetthet betinger gode fagmessige løsninger.
5.		Foran vinduet har beslaget en helling på ca. 8 grader mot renna. Det er tilfredsstillende fall, men vi påpeker at over-gangen mot vinduskarmen nede mangler oppkant. Oppkantene på beslag bør være minst ca. 3 cm mot vinduet. Det er tettet med elastisk fugemasse, der all tetthet setter sin lit til fugetettingen. Fugetettingen har sprekker.
6.		H-vinduet har et lite beslag som dekker på sidene, dette beslaget er tettet med fugemasse. Fugetettingen er ikke fagmessig arbeid. Riktig måte å tette dette på er å brette platene uten å klippe ut hjørnet og sørge for at hjørnene overlapper hverandre, slik at det blir en vanntett løsning. Dette kombinert med oppkantene på beslag under vindu.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
7.		Foran Velux-vinduet er det en renne, som samler opp avrenning fra takvindu. På siden av vinduet, der renna avslutter, er tettingen ødelagt, se neste bilde. Mellom det røde beslaget og takvinduet er det veldig trangt. Spalten bør være bredere, slik at vannet ledes bort fra vinduet. Det er kun på ett vindu at løsningen er slik.
8.		Her avslutter renna. Upresis utførelse av beslagsarbeidet, og mangelfull overlapping av beslagshjørnene, leder vann rett ned bak beslagene. Dette kan være årsaken til lekkasjeproblemene. Renna foran vinduer er for kort. Dette er tidligere tettet med elastisk fugemasse, som nå har sprekker. Vann ledes inn bak beslagene.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
9.		Fuktmåling viser at det er tørt ved vinduet. OPAK gjør oppmerksom på at fuktsikringen under beslagene ikke er kontrollert. Det er meget sannsynlig at det renner vann bak beslagene, vist på forrige bilde, og ned til etasjen under, vist på bilde 1 og 2.
10.		Vi registrerer at det er noe merker og avskallet maling som følge av kondensering fra tak- og fasadevindu. Det er ikke omfattende, og det er ganske normalt på slike konstruksjoner. Bedre boligventilasjon vil sannsynligvis avhjelpe på problemet. Det er ikke kondens som forårsaker vann ned til etasjen under.
11.		Oppgang A, 5-etasje, Tore Kristian Haaland. Beboer opplyser om vanninntrenging fra vinduet. Det virker som om fasadevinduet i rommet har stått åpent i en perioder med nedbør, noe som har ført til skader på vinduet. Se neste bilde.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
12.		Bunnrammen på H-vinduet er våt, og malingen flasser av. Etter OPAKs vurdering er dette forårsaket av at vinduet ofte står åpent. Når vinduet står i denne posisjonen, renner ikke regnvann ut av vindusrammen, men det ledes inn bak glasslisten og ned på treverket.
13.		Det er en fuktskade på veggen, selv om vinduskarmen er tørr. Det er sannsynlig at vann kommer innunder ved beslaget foran vinduet, slik som vi markerer med piler på bilde nr. 5. Derfra kan vannet ledes inn i veggen, slik at det forårsaket synlige skader på veggen. Se på bilde nr. 4-6 som viser mulig årsak, se også åpningen som vi viser på bilde 7-8.
14.		Vinduet til hovedsoverom, Haaland. Vi registrerer noe kondensmerker på vinduet. Det er ikke omfattende, og det er ganske normalt på slike konstruksjoner. Bedre boligventilasjon vil sannsynligvis avhjelpe på problemet.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
15.		Dette er på vinduet til hoved-soverom. Vi registrerer presis de samme svake løsningene her som hos Bøhren, ref. bildene 4-6. For kort renne og tetting som setter sin lit til elastiske fuger. Når en fuge sprekker opp, er lekkasjene et faktum.
16.		Det er det samme problemet som er i 5-etasje i den andre oppgangen, hos Bøhren. Beslagsløsningen er ikke fagmessig utført. Det er for lave oppkanter mot vinduet, her står vindu helt ned på beslaget. Dårlige fuger, slagregn, oppstuvning av vann bakom en issvull, vil sannsynligvis føre til lekkasjer. Se siste avsnitt ved neste bilde.
17.		Det er fukt på veggen under vinduet på andre rom også. Eieren informerer om stadig kondensdannelse på vinduene. Også på dette vinduet registrerer vi skade på bunnrammen på vinduet. Likt som vist på bilde 13. Vi ser også sprekker på veggen under vindu, mulig med årsak i lekkasjer under vinduet.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
18.		Kondensering kan skyldes dårlig ventilasjon. På befaringen målte vi 63% relativ luftfuktighet (RF) ved en innetemperatur på 22.8°C. Det var også unormalt høy RF ute denne dagen. Vi anbefaler at det gjøres nye RF-målinger i leiligheten gjennom vinteren for å avdekke om det er et større ventilasjonsproblem i boenheten.
19.		Haaland opplyser at det er vannlekkasje ved denne veggen, mot bakgården, ved fasadevinduene. Med tanke på boligventilasjonen, registrerer vi at vindusventilen er stengt. Dette betyr at det ikke kommer nok frisk uteluft inn i leiligheten. Slike ventiler må åpnes for at luften skal kunne sirkulere, slik at boligen ventileres.
20.		En fuktmåling ble utført, og resultatene viser et svakt forhøyet fuktnivå. Dette tyder på en aktiv lekkasje.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
21.		Bildet ble tatt i 2018, og viser at deler av mønebeslaget var av nyere dato. Vi antok den gang at det hadde blitt utbedret for lokale lekkasjer. Det var den gang ikke opplyst om lekkasjer ned til seksjonen under, som da er seksjonen til Haaland nå i 2023.
22.		På befaringer nå, registrerte vi at det på baksiden mot gårdsrommet, er det et skille på beslagene ca. der det er skille mellom leiligheter. At fargene nå er skarpere, er med årsak i at takene ble malt i 2020-21. Etter OPAKs vurdering er ikke tekkingen byttet. Vi registrerer ujevn maling på snøfangerkonsollene.
23.		Det at beslagene på mønet ble byttet noe før vi var på befaring i 2018, kan bety at det den gang var en aktiv lekkasje, og at beslagsbytte skulle utbedre for lekkasjen. Etter OPAKs vurdering er det ikke sikkert at det fungerte, og at det lekkasjeårsaken er den samme nå. Forholdet må undersøkes oppe på taket, det må åpnes og utbedres.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
24.		Flyfoto er hentet fra 1881.no, historiske foto. Bildet fra 2020 viser at det er en solbleket farge. Slik våre bilder fra 2018 også viser, ref. bilde 21. Vi registrerer at det er tak over tak i Urtegata 45, og da ombyggingsarbeider.
25.		Bildet viser et flyfoto fra 2021. Nå er taket mot bakgården malt. Fargen er vesentlig skarpere rød, men vi ser at tegltaksteinen er samme teglrøde farge. Vi registrerer at takene i Urtegata 45 er nye, nå bygget med takterrasser.
26.		Bildet viser et flyfoto fra 2017, der vi ser at mønebeslaget er med en solbleket farge hele veien. Deler av dette beslaget ble byttet i 2017-18. I og med at det ble byttet, har det sannsynligvis vært en lekkasje.

Nr.	Observasjon/foto	Merknad/tiltak
27.		Hos Haaland registrerer vi at kjøkkenventilatoren er før opp i en kanal, som sannsynligvis går opp over tak. Det er tre større ventilasjonshetter på taket, som tar imot kanaler fra leilighetene. Kanalen vi ser i bildet kan bli ledet bortover i himlingen. Om det er sentralt avtrekk vites ikke, og det bør undersøkes.
28.		Vi registrerer også at det er en baderomsvifte. Spørsmålet er om viften går så mye at den fjerner nok luftfuktighet fra leiligheten.
29.		Det registreres i tillegg en tilluftsventil. Ventilen vil bare gi luft inn på badet når viften går.

Vurdering

Takvinduer med fasadevindu

Bildene viser at det er feil avslutninger på rennebeslaget i nederkant av takvinduene. Bildene 4, 7, 8 og 15 viser samme feil. Renna er litt for kort, og det hele var tettet med elastisk fugemasse. Fugemassen slipper opp og løsner fra underlaget. Resultatet er at vann trenger ned bak beslagene. Nå som det har gått 5 år siden OPAK var på befaring sist, kan underlagstekkingen (takpapp) ha blitt svekket mere av stadig små vanninntrenginger. Dette fører til at lekkasjene nå blir synlige inne. Etter OPAKs vurdering kan vanninntrengingene oppe i forkant på Velux-vinduene, renne ned til underliggende etasje, som vist på bilde nr. 1 og 2, og det kan føre til lekkasje slik vi viser på bildene 13 og 17.

Bildene 4, 5, 6 og 16, viser at beslagene er utformet med en lang «skuff» foran vinduene, og dette beslaget skal lede vann ut til takrennen på gården. I overgangen mellom H-vindu og beslagene har vi en utfordring med for lave oppkanter opp og inn under vinduene. Det er ingen oppbrett på beslagene, beslaget er ført rett innunder vinduene. All tetting er forutsatt at fugemassen tetter og ikke sprekker. All erfaring tilsier at det bare er spørsmål om tid før en fuge sprekker og slipper inn vann. Fra 2018 til nå har det med stor sannsynlighet sprukket mer. Igjen må da undertettingen med takpapp fungere. Hvis det er utette skjøter i den, så lekker det vann inn.

Bildene 11, 12, 13 og 17, viser at bunnkarmen på vinduene er våte. Etter OPAKs vurdering er dette forårsaket av at vinduene ofte står åpne. Når vinduet står i denne posisjonen, renner ikke regnvann ut av vindusrammen, men det ledes inn bak glasslisten og ned på treverket. Treverket suger til seg fukt over tid. Når dette forblir vått, vil malingen flasse av. Etter OPAKs vurdering er dette forårsaket av brukerfeil, kombinert med mangelfullt vedlikehold.

Tiltak takvinduer med fasadevindu

Etter det vi kan se på befaringen er det ikke utbedret noe ved takvinduene fra det vi registrerte i 2018. OPAKs anbefaling var i 2018 at det måtte utbedres på alle takvinduene, at beslagspakkene burde bli skiftet. Det ble påpekt spesielt med løsninger mellom takvindu og det smale vinduer under. Det ble også anbefalt utskifting av det smale vinduet. Nå anbefaler vi komplett utskifting av denne type tak- og fasadevindu. Vi påpeker at undertaksbelegg må kompletteres imot vinduene. Vi påpeker at det må være minst 30 mm beslags-oppkant under de smale fasadevinduene, at «skuffen» foran vinduene må justeres og bygges om. Det må opprettholdes tilfredsstillende fall ut imot takrenna. Dette gjelder alle 6 vinduene. Vi påpeker at det må være et tett egnet undertaksbelegg under beslagene i «skuffen»

De tre andre takvinduene, oppe på taket, må ettersees og kontrolleres, ev. utbedres der det er svakheter eller skader

Taktekking

Det er sjeldent problemer med den type taktekking som er på baksiden, mot bakgården, ref. bildene 21-23. En dobbeltfalset båndtekking er som regel tett, og den blir sjeldent skadet så det oppstår lekkasjer. Det var også slik vi vurderte taket i 2018.

Det har tidligere blitt utført arbeid på mønet, i 2017-18, slik flyfoto viser. OPAK har ikke kjennskap til om dette arbeidet ble utført på en fagmessig måte, men det så tilsynelatende ok ut i 2018. Det var heller ikke opplyst om problemer der. Når vi nå blir opplyst om lekkasjer hos Haaland, mener vi at det i 2017 kan ha vært de samme problemene som nå.

Rapporten fra 2018 har vi påpekt at «det er brukt spiker med pakninger på mønebeslaget (taktoppen), og disse spikrene har en tendens til å løsne over tid.» Forholdet må undersøkes. Er det spiker som løsner, kan dette være årsaken til nye lekkasjer. På befaringen nå i 2023 var det ikke anledning til å befare dette forholdet oppe på taket, grunnet mangelfull tilkomst.

Hvis det senere blir satt opp stillas, eller at det brukes lift, gir det en mulighet til å vurdere arbeidet som tidligere ble utført på mønet. Forholdet må uansett utbedres.

Det kommer frem av flyfoto at takene mot bakgården ble malt i 2020-21. Årsaken til malingen vites ikke, om det kan ha hatt sammenheng med arbeider på Urtegata 45. Etter OPAKs vurdering er slik maling ofte bare av kosmetisk karakter. Det har sjeldent noe med tetting å gjøre.

Vi har sett noe på taksteinstekkingen på gatesiden. Det var nå ikke synlige skader på taksteinen, sannsynligvis er en skadet takstein byttet. Etter OPAKs vurdering har dette taket fortsatt flere år forventet levetid, men dette forutsetter jevnlig vedlikehold og ettersyn. Dersom beslag skades eller løsner, eller at en takstein eller to knekker, så må dette utbedres.

<u>Kondens</u>
Forhøyet relativ luftfuktighet (RF) er ofte forårsaket av mangerfull boligventilasjon, eller manglede bruk av den ventilasjonen som er i leiligheten. Forhøyet RF gjør seg mest fremtredende i den kalde årstiden, med et resultat at det ofte vil kondensere på glass, og på steder der en bolig kan være mangelfullt isolert, altså på kalde overflater. På sommeren kan det være opp mot 80-85%, helt avhengig av været og RF i uteluft, uten at dette er unormalt eller at det skaper kondens i slike leiligheter. At overflatene inne er såpass høy som 18-25°C på sommeren, gjør at det ikke kondenserer. På vinteren er RF ofte ned mot 25-30% i en vanlig Norsk bolig, og det må det som regel være for at vi ikke skal få kondens på kalde overflater. En RF på ca. 25-30% og temperatur på rundt 20-22 grader senker kondenspunktet ned til ca. 1-4°C. Er RF over 45-50% eller mere innendørs på vinteren, vil det kunne kondensere på alt fra 10-15°C. På vinduskarmer og glass får vi ofte slike temperaturer i den kalde årstiden. Kondensering er et faktum.

Først anbefaler vi å undersøke boligventilasjon på loftsleilighetene. Her kan det ligge sentralt avtrekk skjult oppe på kryploft, eller i ventilasjonshettene på taket. Et sentralt anlegg kan være utslitt, satt ut av funksjon eller det kan ha blitt frakoplet. Manglende viten og kunnskap om et opprinnelig ventilasjonsanlegg fra byggeår av loftsleilighetene, kan ha resultert i at anlegget ikke lengere er i drift.

OPAK anbefaler å undersøke RF i leilighetene gjennom vinteren, så undersøke og planlegge for et forbedret ventilasjonssystem i leilighetene for å forbedre luftkvaliteten, og for å oppnå lav nok RF til at boligen fungerer i den kalde årstiden. Ventilasjonen må ikke være så kraftig at RF synker under 25%. Det kan føre til skader, spesielt på parkett som krymper i den tørre luften.

<u>Kostander</u>
OPAK satt opp en kostnadsoverslag i 2018.

Nå kan det være aktuelt å bytte Velux takvinduene, det hvert takvindu kan koste ca. kr 35-40 000,- per stk., inkl. mva., for utskiftning inkludert foringer inne.

Under setter vi inn kostnadsoverslagene fra 2018.

Mye av det som ble medregnet da er like aktuelt nå. Vi anslår at kostandene kan ha økt med ca. 20-30% de siste fem årene, da prisene har økt spesielt mye på bygningsmaterialer.

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Sum ekskl. mva.
Nye beslagspakker til takvinduer	9	stk	kr 4 750	kr 42 750
Montering av vindusbeslag ink. Undertaksbelegg v/ frittstående takvinduer	3	Stk	kr 7 200	kr 21 600
De- og remontering av takstein	9	Stk	kr 850	kr 7 650
Skråskjæring av teglstein	1	Rs	kr 4 500	kr 4 500
Utskifting av smale vinduer ink. Innvendig foring	6	stk	kr 5 500	kr 33 000
Utbedring av små ventilasjonshetter	2	Stk	kr 2 500	kr 5 000
Utbedring av store ventilasjonshetter	3	stk	kr 3 000	kr 9 000
Øvrige lokale utbedringer. Skadet takkstein, ettersyn, utskiftning av spiker med skruer og div.	1	Rs	kr 10 000	kr 10 000
Utskiftning av blybeslag på pipe mot bakgård ink. Avretting	1	stk	kr 2 500	kr 2 500
Utbedring av mønebeslag	1	Rs	kr 3 000	kr 3 000
Avfall	1	Rs	kr 15 000	kr 15 000
Leie av gate	1	Rs	kr 15 000	kr 15 000
Stilas ink. Leie 4 uker	1	Rs	kr 125 000	kr 125 000
Videre leie av stilas, ukentlig leie	-	stk	kr 1 500	
Rigg drift	1	Rs	kr 15 000	kr 15 000
Uforutsett	10	%	kr 34 543	kr 34 543
Sum ekskl. mva				kr 343 543
Sum avrundet inkl. mva.				**kr 430 000**

Oslo 16.10.2023

For OPAK AS

Jan Skau

Byggfaglig seniorrådgiver

☑ Egenkontroll 16.10.2023 JSK

☐ Sidemannskontroll Dato Initialer

☑ Overordnet kontroll 16.10.2023 BEA

Distribuert til:

Borettslaget Urtegata 43 UG43@styremail.no

Kopi: arneholsen@gmail.com ; torekristian@gmail.com ; trymbohren@gmail.com ;

134632 Urtegata 43

RAPPORT

Oppdragsgiver: Borettslaget Urtegata 43

31.05.2018

Vurdering av takflater



OSLO – HOVEDKONTOR:
OPAK AS
Engebrets vei 7
Postboks 128 Skøyen
0212 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

BERGEN:
OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:
OPAK AS
Abels gate 5
7030 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
ORG.NR. NO 960 816 862

Innholdsfortegnelse

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 3
Hensikt 3
Eiendom 3
Opplysninger 4
Bilder fra befaring av tak 4
Vurdering/årsak 11
Tiltak 12
Kostnader 14
Forutsetninger 14

134632 Urtegata 43

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Urtegata 43, 0187 OSLO
Oppdragsgiver: Borettslaget Urtegata 43
Oppdragsleder: Jan Skau
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 28.05.2018
Oppdragsbeskrivelse: Tilstandsrapport av tak

☑ Egenkontroll 31.05.2018 JU ☐ Sidemannskontroll Dato Initialer ☐ Overordnet kontroll Dato Initialer

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Borettslaget Urtegata 43	SD	Styreleder Sissel Dagslet	dagsletsissel@gmail.com	X	X
AB liftutleie AS	NH	Nils Høgset	Post@hogset.no	X	
Borettslagets rådgiver:	JS	Jan Skau	Jan.Skau@OPAK.NO	X	X
OPAK AS	JU	Joakim Utne	ju@OPAK.NO	X	X

Sammendrag

OPAK AS v/ Jan Skau og Joakim Utne har gått befaring og har vurdert takflater med teglsteinstekking mot gate, båndtekket takflate mot innergård. Teglsteinstekking og båndtekking fremstår i sin helhet som i normal stand og med normalt behov for vedlikehold. Etter OPAKs vurdering vil det ikke være behov for omlegging eller større arbeider på tak. Elementer tilhørende taket som lufteløp m/hatter, tekking av mønetopp, Velux vinduer med tilhørende underliggende mindre vinduer og beslag har også blitt vurdert. Befaringen ble utført med lift operert og levert av AB liftutleie AS v/Nils Høgset.

Taket fremstår med noe etterslep av vedlikehold, vinduer har slitte beslag, vær og vind har tæret på takflater og beslag generelt. Det har i nyere tid blitt foretatt mindre lokale utbedringer av tak. En antatt restlevetid forutsatt normalt ettersyn og vedlikehold er ca.15-20 år.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Borettslaget Urtegata 43 v/Styreleder Sissel Dagslet, jamfør bestilling av 10.01.2018

Under befaringen var det et ønske fra oppdragsgiver at det i tillegg ble utført en vurdering av pusset fasade i innergård, dette utføres på eget notat som vedlegg.

Hensikt

Det har blitt meldt til styret at det oppstår tidvise lokale lekkasjer fra tak. I den sammenheng har OPAK blitt engasjert for utarbeidelse av vurdering av takets tilstand, kostnadsestimat og anbefaling av tiltak. Gjeldende fasade i innergård er ønsket at OPAK gjør en vurdering av tilstand og utbedring.

Eiendom

Urtegata 43 ligger i et urbant område mellom St.Hallvards kirke og Akerselven på Tøyen. Bygget er oppført med fire etasjer. I nyere tid er loft bygget om til bolig. Bærende konstruksjon antas å være

av betong og teglstein med tak konstruksjon av tre. Bygget har pusset tegl som fasade og grunnmurskledning i malt granitt. Takflate mot bilvei er tekket med teglstein, takflate mot innergård er av båndtekking.

Oppdragsgiver opplyser følgende:

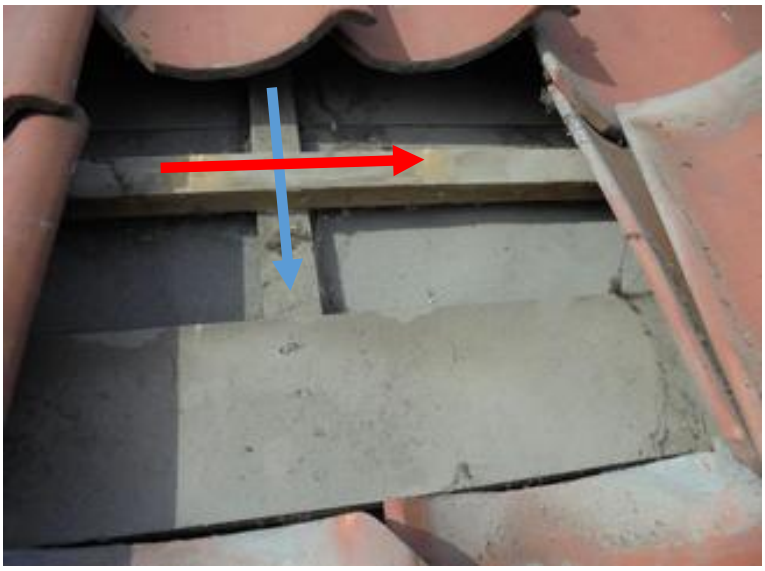
- Bygården ble totalrenovert i 1994 og tak ble lagt om
- Fasader ble rehabilitert i samme tidsperiode
- Fasade mot Urtegata er malt om for få år siden
- Det har for en tid tilbake blitt utført lokalt reparasjonsarbeider på tak i forbindelse med lekkasje. Dette ble utbedret lokalt og ingen nye lekkasjer er oppdaget

OPAK opplyser følgende:
OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Bilder fra befaring av tak

Bilde av funn	Beskrivelse
	Oversiktsbilde av tak. Båndtekket felt mot innergård, teglsteinstekket tak mot Urtegata. Vi ser her feltet med beslag som ble reparert for en tid tilbake.

134632 Urtegata 43

Bilde av funn	Beskrivelse
	Konstruksjon under teglsteinstekking. Synlig diffusjonstett undertaksbelegg med overliggende sløyfe ca.23 mm (blå pil) som igjen er påmontert en tverrgående lekt ca.30 mm (rød pil). Taket har et luftesjikt på ca.6-7 cm
	Takstein av typen Højslev. Denne typen takstein har utgangspunkt i Dansk teglstein. Steinen er tilpasset og modifisert med tanke på klima i Norge. Taksteinen har ikke synlige skader (bortsett fra ett sted) og er av normal god kvalitet

134632 Urtegata 43

Bilde av funn	Beskrivelse
	1. Velux takvindu 2. Underliggende smalt vindu
	Underliggende smalt vindu er av ukjent fabrikat. Vinduet er svært preget av manglende vedlikehold.

134632 Urtegata 43

Bilde av funn	Beskrivelse
	Beslag rundt vindu og ned mot takrenne fremstår som lite estetisk pent. Temperatur og værpåkjenninger har også satt sine spor. Løsninger og utførelse er greit nok utført. Det er lite sannsynlig lekkasje her, men ved utbedringer er det avgjørende med riktig utførelse av tetting under vindu.
	Her vises et av de nederste Velux takvinduene sett ovenfra. Det er montert en blikkrenne under vindu for å hindre vann i å renne ned på smalt vindu. Beslaget rundt vinduet er slitt, overgang innunder takstein mangler en rand av skumplast (som skal hindre inndriv), noen steder er det utført mindre reparasjoner, mulig noe nytt beslagsarbeid.

134632 Urtegata 43

Bilde av funn	Beskrivelse
	Frittstående Velux takvindu. Blykappe i underkant er korrekt utført men beslagspakken er svært slitt. Takstein under blykappe er ikke riktig tilpasset, det er for skarpe kanter/kuler som gjør at blybeslaget ikke ligger korrekt. Dette kan om kort tid føre til skader på beslaget. Teglstein i øvre høyre hjørne av vindu har falt av festet og må remonteres.
	Beslag synlig under teglstein fremstår med normal slitasje. I uthevet område har skumplasten tørket inn.

134632 Urtegata 43

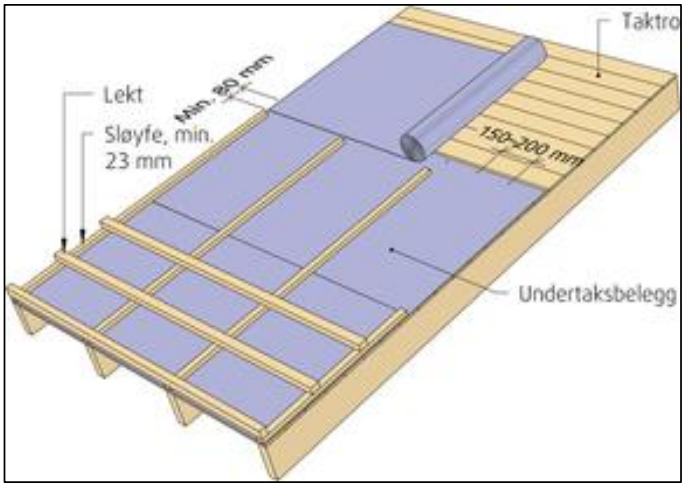
Bilde av funn	Beskrivelse
	Ventilasjonshatter og beslag er i relativt god stand, men fargen er falmet av sollyset. Det bemerkes at taket på hatten dekker litt dårlig samt at den i noen tilfeller er litt høyt montert. Hatten mangler feste i form av stag på to sider.
	Pipetopp og beslag rundt pipe på tak mot bakgård. Blybeslag på topp av pipe har behov for fornyelse.

134632 Urtegata 43

Bilde av funn	Beskrivelse
	Rødt beslag i innringet område har blitt lokalt utbedret. På mønebeslag (taktopp) er det brukt spiker med pakninger. Spiker har en tendens til å løsne over tid.
	I øvre venstre hjørne på tak mot gate registrerte vi en skadet takstein.

Vurdering/årsak

Teglsteinstak
Tekkede takflater mot gate er utført i tegltakstein og fremstår med normal grad av slitasje. Undertak er bygget med asfaltbasert undertaksbelegg (diffusjonstett/damptett). Undertak viste ingen synlige tegn til skade under teglsteinstekking. Sløyfer over undertak er 23 mm tykke noe som anbefales som en minimumstykkelse i Sintef Byggforsk Detaljblad 525.866 *«undertak»,* avsnitt 52, *«Taktro med asfaltundertaksbelegg».*



Utdrag som viser oppbygning av taktro med asfaltundertaksbelegg

Mot takvinduer preges undertaksbelegget og beslag av elde. Både beslagene og undertaksbelegget har behov for vedlikehold/fornyelse. Det er ingen synlige tegn på lekkasje eller utettheter, men uttørkede mykfuger og skumplast, eldet beslag (spesielt i overgangen til blybeslag i front av takvindu) og sprøtt/herdet undertaksbelegg viser et behov for lokale utbedringer.
Dette skyldes hovedsakelig elde samt påkjenninger fra værmessige forhold.

De smale underliggende vinduene er svært slitte. Det er lite trolig at vedlikehold, maling alene vil utbedre disse i god nok grad til at levetid økes noe særlig. Disse vinduene har eksponert treverk mot fasade noe som er en mindre god løsning. Eksponert treverk har ikke blitt vedlikeholdt og levetid ved vinduer ansees som svært liten. Det anbefales å følge anvisning i Sintef Byggforsk Detaljblad 525.777 «*Takvinduer i skrå, isolerte luftede tretak»,* punkt 3 materialer - 31 *«rammer og karmer ved valg av nye vinduer».* I dette avsnittet står det;

«311 Tre. Rammer og karmer av tre bør være utvendig beskyttet med metallbeslag. Selv om trevirket aldri vil bli fritt eksponert mot sol og nedbør, anbefales å bruke vakuumimpregnerte materialer for å beskytte mot sopp som følge av kondens i takvinduet.

Rammer og karmer bør også ha innvendig overflatebehandling, blant annet for å unngå fuktskjolder fra kondensvann.»

Øvrig beslag på taket fremstår noen steder med mangelfull håndverksmessig god utførelse, men det er allikevel ikke vesentlige feil i utført arbeid. Utførelsen virker noe forhastet og har noen uheldige

løsninger ved overganger og skjøter, dette kan over tid føre til en forkortet levetid og fuktinntrengning i konstruksjon.

Beslag rundt oppstikkende pipe/lufteløp virker i normal stand uten særskilt behov for vedlikehold. Et tak er den mest utsatt bygningsdelen for slagregn og kraftig vind. Ved at overdekning på takene til ventilasjonshettene økes til 7-8 cm utenfor kant på ventilasjonløpet, samtidig som høyden på spalten ikke er for stor (ca. 5 cm) hindres nedbør fra å renne inn i spalte som leder ned pipeløp, eller inn i konstruksjon.

På møne/taktopp er det konstruert lufting/mønelufter. Taket ventileres ved at luft kommer inn i takfoten ved takrenne. Ved møne ventileres det ut. Beslag som er montert på møneluftingen er festet med spiker med pakning, noe som etter OPAKs vurdering er en uheldig løsning. Ved vindlaster og temperatur svingninger vil spiker gradvis løsne fra festet. Skruer med pakning er mer egnet til dette formålet.

Båndtekket tak
Tak mot innergård er tekket med båndtekking og er i normal god stand, men fargen er preget av elde. Lakken, eller belegget på metaltekkingen er ikke flasset av, men har falmet kraftig. Dette har lite betydning for tetthet. Under visuell befaring ble det ikke registrert behov for utbedring annet enn ved pipe og da blytoppen på denne.

Tiltak

Vi anbefaler at alle beslagspakker på takvinduer skiftes, ved utskifting må det benyttes originale Velux beslag. Samtidig må da undertaksbelegg rundt takvindu utbedres. Dette vil medføre at takstein de- og remonteres i et områder rundt hvert enkelt takvindu. I forbindelse med dette er det viktig å påse at takstein foran takvindu under blybeslag kappes litt skrått mot vindu, det er for å unngå at det oppstår en kul foran vindu der vann samles.

Beslag må demonteres, undertaksbelegg fjernes og skiftes lokalt rundt takvinduene for å sikre at to-trinns tettesystem er ivaretatt. Nye beslaget får en korrekt tetting.

Beslag montert rundt Velux vinduer, både frittstående og det i overgang med smalt vindu i underkant, må skiftes. Beslag demonteres da som nevnt ovenfor ned til og med undertaksbelegg. Nytt beslag monteres iht. gjeldende monteringsveiledning. Overgangen imot det smale vinduet må løses med særskilt prosjektering da dette ikke er noe standard løsning.

Smale underliggende vinduer må demonteres og nye vinduer monteres. Det anbefales som nevnt ovenfor å følge anvisning i Sintef Byggforsk Detaljblad 525.777 *«Takvinduer i skrå, isolerte luftede tretak»* som nevnt på side 11.

134632 Urtegata 43

Øvrig beslag ettersees og kan utbedres lokalt, ødelagt/skadet beslag må skiftes i sin helhet. Under utskiftning av beslag må det brukes skruer som festemateriell. Takets totale levetid og vedlikeholdsbehov vil også forlenges dersom alt beslag som skiftes ut bygges opp med lik utførelse. Beslag av samme type materiale må brukes for å unngå korrosjonsskader.

Ventilasjonshettene kan byttes i sin helhet, de kan demonteres og erstattes med nye hatter som har en mer funksjonell overdekning (taket på hatten). Overdekning burde ligge minimum 7-8 cm utenfor kanten, maks 5 cm opp. Alternativ fornyes kun taket på ventilasjonshettene, et rimeligere og greit alternativ, men det vil bli fargeforskjeller. Det anbefales også å forbedre innfestning med stag på alle sider.

Skadet/løs takstein skiftes og festes, under befaring ble det observert et fåtall av disse.

Spiker brukt på beslag for lufting av møne erstattes med skruer.

Blybeslag i topp av pipe på båndtekket tak skiftes. Topp avrettes med fall utover før nytt beslag monteres

134632 Urtegata 43

Kostnader

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Sum ekskl. mva.
Nye beslagspakker til takvinduer	9	stk	kr 4 750	kr 42 750
Montering av vindusbeslag ink. Undertaksbelegg v/ frittstående takvinduer	3	Stk	kr 7 200	kr 21 600
De- og remontering av takstein	9	Stk	kr 850	kr 7 650
Skråskjæring av teglstein	1	Rs	kr 4 500	kr 4 500
Utskifting av smale vinduer ink. Innvendig foring	6	stk	kr 5 500	kr 33 000
Utbedring av små ventilasjonshetter	2	Stk	kr 2 500	kr 5 000
Utbedring av store ventilasjonshetter	3	stk	kr 3 000	kr 9 000
Øvrige lokale utbedringer. Skadet takkstein, ettersyn, utskiftning av spiker med skruer og div.	1	Rs	kr 10 000	kr 10 000
Utskiftning av blybeslag på pipe mot bakgård ink. Avretting	1	stk	kr 2 500	kr 2 500
Utbedring av mønebeslag	1	Rs	kr 3 000	kr 3 000
Avfall	1	Rs	kr 15 000	kr 15 000
Leie av gate	1	Rs	kr 15 000	kr 15 000
Stilas ink. Leie 4 uker	1	Rs	kr 125 000	kr 125 000
Videre leie av stilas, ukentlig leie	-	stk	kr 1 500	
Rigg drift	1	Rs	kr 15 000	kr 15 000
Uforutsett	10	%	kr 34 543	kr 34 543
Sum ekskl. mva				kr 343 543
Sum avrundet inkl. mva.				**kr 430 000**

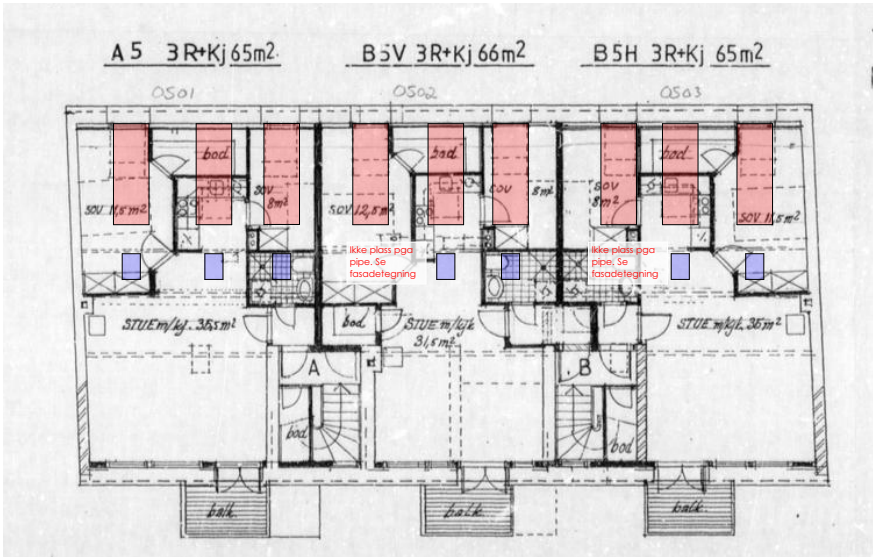
Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

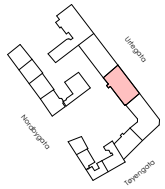
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.

For **OPAK AS**

Joakim Utne
Byggfaglig spesialrådgiver



Situasjon



Tiltakshaver
Borettslaget Urtegaten 43
Urtegata 43
0187 Oslo
torekristian@gmail.com

Prosjekterende
Sequoia Utvikling AS
Kongens gate 6
0153 Oslo
frida@sequoia.no

Prosjekt
Fasadeendring/loft
Urtegata 43
0187 Oslo
GNR/BNR 230/378

Tegning
Planskisse - alternativ 1.2

Dato
24.01.2025

Rev.

Målestokk
1:100 (A3)

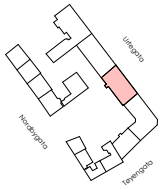


Urtegata 45

Urtegata 43

Urtegata 39

Situasjon



Tiltakshaver
Borettslaget Urtegaten 43
Urtegata 43
0187 Oslo
torekristian@gmail.com

Prosjekterende
Sequoia Utvikling AS
Kongens gate 6
0153 Oslo
frida@sequoia.no

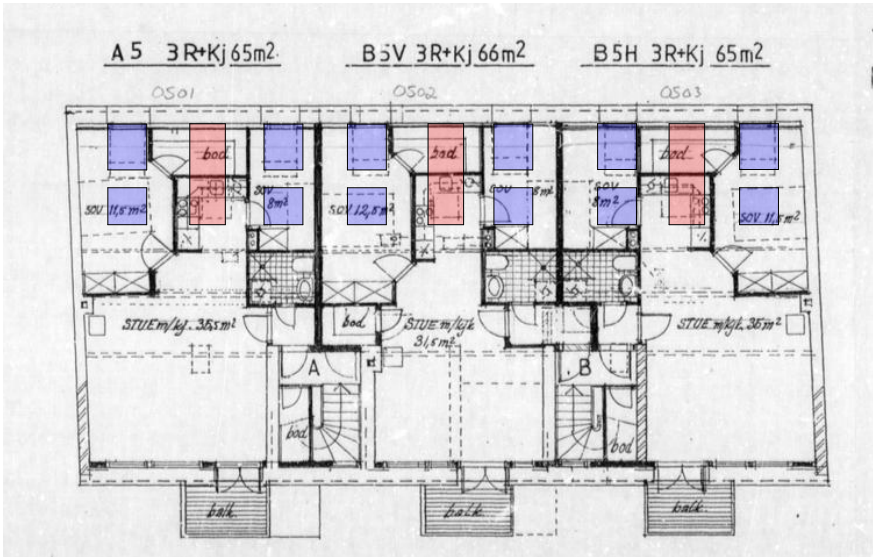
Prosjekt
Fasadeendring/loft
Urtegata 43
0187 Oslo
GNR/BNR 230/378

Tegning
Ny gatefasade - alternativ 1.2

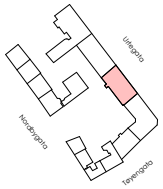
Dato
23.01.2025

Rev.

Målestokk
1:100 (A3)



Situasjon



Tiltakshaver
Borettslaget Urtegaten 43
Urtegata 43
0187 Oslo
torekristian@gmail.com

Prosjekterende
Sequoia Utvikling AS
Kongens gate 6
0153 Oslo
frida@sequoia.no

Prosjekt
Fasadeendring/loft
Urtegata 43
0187 Oslo
GNR/BNR 230/378

Tegning
Planskisse - alternativ 3

Dato
22.01.2025

Rev.

Målestokk
1:100 (A3)

Protokoll generalforsamling 2026 - Borettslaget Urtegaten 43

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), signert 28.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), signert 29.05.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra generalforsamlingen 2026

209 - Borettslaget Urtegaten 43

Org.nr. 966179775

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Protokoll fra generalforsamlingen 2026

Boligselskap	**209 - Borettslaget Urtegaten 43**
Organisasjonsnummer:	966179775
Dato:	23.05.2026
Sted:	Digitalt i Portal Agio Forvaltning AS

1. Konstituering

a) Status frammøte (digitalt)

b) Godkjenning av innkalling (digitalt)

c) Valg av referent (digitalt)

d) Valg av møteleder (digitalt)

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til vedtak: Nicolaj Møller Jensen og Anna Helgøy ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps (digitalt)

g) Godkjenning av dagsorden (digitalt)

Forslag til vedtak: Konstituering godkjennes

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 8 Imot: 1 Blank: 0

Protokolleres: Konstitueringen ble godkjent

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2025 og revisors beretning

Forslag til vedtak: Konstituering godkjennes

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 8 Imot: 0 Blank: 1

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2026 til ordinær generalforsamling 2027. Styret foreslår å opprettholde nåværende honorar på kr 30 000 i neste periode.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2026-2027 fastsettes til kr 30 000.

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 8 Imot: 1 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

5. Valg av styremedlemmer

Dagens styremedlemmer er som følger:

Andreas Johansen Turnage
Anna Helgøy

Andreas Johansen Turnage er på valg i 2026, og stilte til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Andreas Johansen Turnage velges som styremedlem frem til ordinær generalforsamling 2028.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Antall avlagte stemmer: 8 av 14

For: 8 Imot: 0 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Fullmakt til takrenoveringsprosjekt

Det ble henvistvist til påbegynt prosjekt om renovering av taket, og vedtak fra generalforsamlingen i 2024 om videre utredning av prosjektet, innhenting av tilbud og godkjenning av prosjektets kostnadsrammer.

I saksfremlegget fremgikk det at styret hadde innhentet tilbud fra fire entreprenører og valgt Norges Tak & Blikk AS som foretrukket leverandør. Foreløpig prosjektkostnad er estimert til kr 1 647 505, med informasjon om at kostnaden kan øke noe knyttet til eventuelt nødvendige tiltak til knevegger i toppleilighetene.

Det ble også fremlagt forslag til finansiering gjennom bruk av egenkapital og låneopptak.

Av saksgrunnlaget fremgikk det at det var mottatt innspill fra en andelseier vedrørende teknisk utførelse av enkelte takvinduer, bl.a. med en bekymring om planlagt løsning medfører bortfall av garanti for vinduer og forsikring. Det ble også fremmet et endringsforslag. Styret vurderte at forslaget falt utenfor rammene for den innkalte saken, som gjaldt fullmakt til gjennomføring og finansiering av prosjektet, men kommenterte at innspillet om garanti og forsikring vil avklares før en eventuell gjennomføring av prosjektet.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og inngå avtale innenfor angitt kostnadsramme.
2. Generalforsamlingen i Borettslaget Urtegaten 43 vedtar å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr 685.000 til renovering av tak. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i borettslagets eiendom pålydende kr 1.000.000. Lånets løpetid skal være 20 år.
3. Dersom det avdekkes behov for tilleggsarbeider, herunder knyttet til knevegger, gis styret fullmakt til å justere finansieringen og øke låneopptaket i nødvendig omfang for å ferdigstille prosjektet.

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 7 Imot: 2 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

6.2 Anskaffelse av nytt hagemøblement

Det ble fremlagt forslag om anskaffelse av nytt hagemøblement i bakgården, da dagens møbler er i dårlig stand med råte, skader og redusert stabilitet. Det fremgikk videre av saksgrunnlaget at styret ønsket å øke foreslått kostnadsramme fra kr 15 000 til kr 30 000 for å gi større handlingsrom til anskaffelse av møbler med høyere kvalitet og lengre levetid.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe nytt hagemøblement til bakgården med en kostnadsramme på inntil kr 30 000.

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 7 Imot: 2 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

6.3 Fibernett og tv-pakke

Det ble fremlagt forslag om å gi styret fullmakt til å utrede og anskaffe fibernett i borettslaget, som følge av opplevd ustabilitet ved dagens løsning. Det fremgikk av saksgrunnlaget at GlobalConnect leverer tilsvarende løsning til naboeiendommer, og at tiltaket ikke ville medføre økte kostnader for beboerne. Det ble også foreslått å etablere en ordning med individuelt og valgfritt valg av TV-pakke.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe fibernett og etablere ordning for individuelt, valgfritt valg av TV-pakke.

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 7 Imot: 1 Blank: 1

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

7. Takvindu og ark

Det ble fremlagt sak fra en andelseier vedrørende mulig utvidelse av loftsvinduer og takløsninger, basert på tidligere anbefalinger fra arkitekt i forbindelse med takprosjektet. Forslaget omfattet utvidelse av eksisterende loftsvinduer, etablering av ark, montering av nye takvinduer høyere i takflaten mot Urtegata samt montering av nye takvinduer mot bakgård. Det fremgikk av saksgrunnlaget at eventuelle merkostnader utover ordinært vindusbytte skulle dekkes av den respektive andelseier.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Saken ble lagt frem med separate avstemminger for hvert forslag.

7.1 Montere nye loftsvindu på 114x160cm istadenfor dagens eksisterande på 114x118cm

Andelseier søker generalforsamlingens godkjennelse til foreslått løsning. Generalforsamlingen stemmer for eller imot forslaget.

Forslag til vedtak: Det tillates å montere nye loftsvindu på 114x160cm istadenfor dagens eksisterande på 114x118cm

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 1 Imot: 8 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt

7.2 Erstatte eit eller fleire eksisterande loftsvindu med ark

Andelseier søker generalforsamlingens godkjennelse til foreslått løsning. Generalforsamlingen stemmer for eller imot forslaget.

Forslag til vedtak: Det tillates å erstatte eit eller fleire eksisterande loftsvindu med ark

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 1 Imot: 8 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt

7.3 Montere nye, mindre loftsvindu høgare oppe i takflata (mot Urtegata)

Andelseier søker generalforsamlingens godkjennelse til foreslått løsning. Generalforsamlingen stemmer for eller imot forslaget.

Forslag til vedtak: Det tillates å montere nye, mindre loftsvindu høgare oppe i takflata (mot Urtegata)

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 1 Imot: 7 Blank: 1

Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

7.4 Montere nye loftsvindu i takflate mot bakgård

Andelseier søker generalforsamlingens godkjennelse til foreslått løsning. Generalforsamlingen stemmer for eller imot forslaget.

Forslag til vedtak: Det tillates å montere nye loftsvindu i takflate mot bakgård

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 1 Imot: 8 Blank: 0

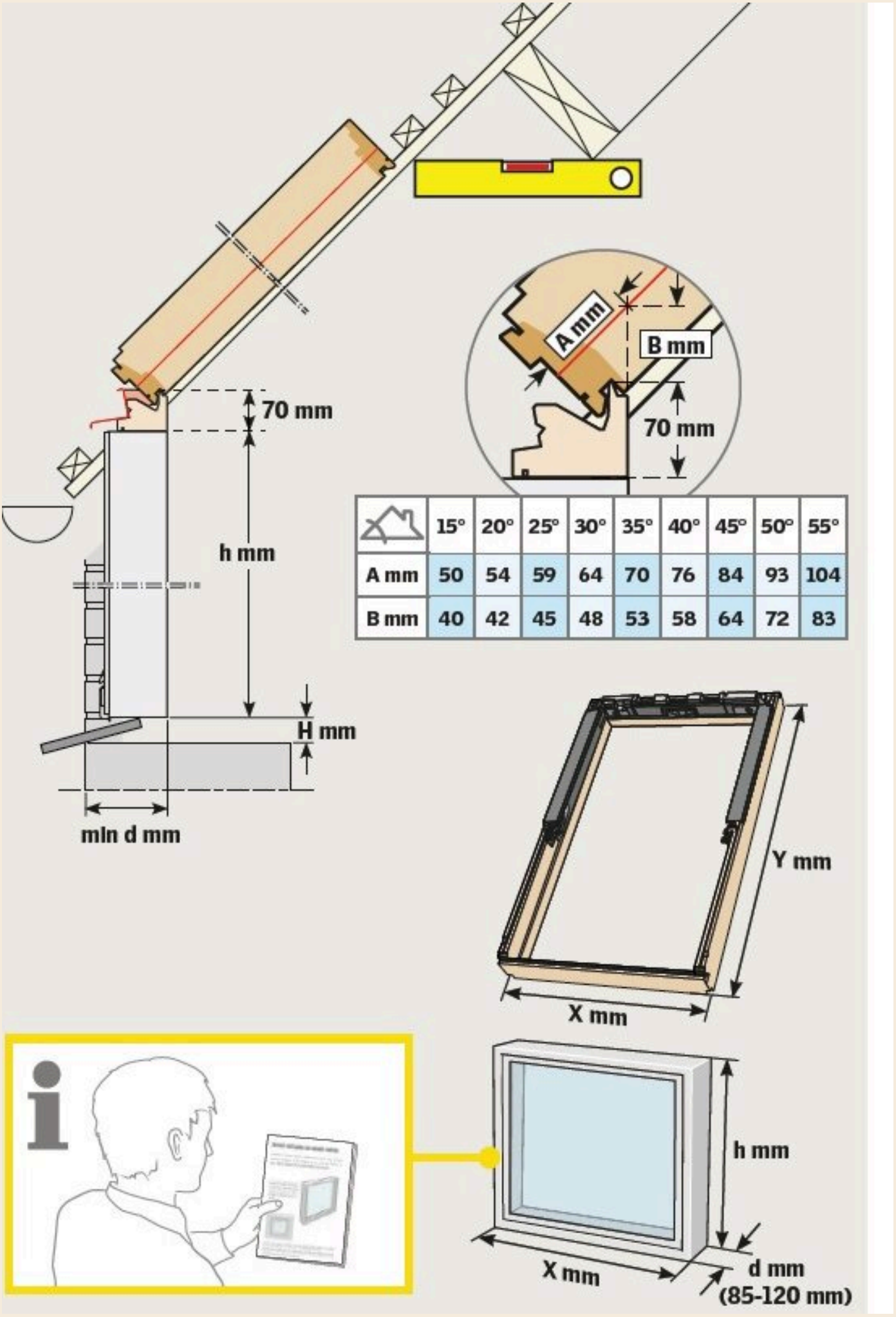
Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring



	15°	20°	25°	30°	35°	40°	45°	50°	55°
A mm	50	54	59	64	70	76	84	93	104
B mm	40	42	45	48	53	58	64	72	83

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET URTEGATEN 43

(Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, ikrafttredelse 15. august 2005.)
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 2. mai 2006. Revidert 22. mai 2007, revidert 24. mai 2016, sist revidert 29.05.2017.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Urtegaten 43. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 14 andeler, pålydende kr. 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest ti (10) dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget skal ikke kunne gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

Andelseier som skal selge sin andel, plikter å gjøre øvrige andelseire oppmerksom på salget senest en uke i forkant av visning og budrunde. Dette gjøres i form av oppslag i fellesarealet eller ved informasjon i den enkelte beboers postkasse.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

1. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
2. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
3. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom 40 % av borettslagets leiligheter allerede er leid ut.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig

grunn.

Borettslaget har fastsatt vanlige ordensregler. Her vises til de til enhver tid gjeldende "Husordensregler for Borettslaget Urtegaten 43".

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere med balkong, skal vedlikeholde denne for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets ansvarsområde, jf. punkt 4.3, som har sammenheng med, eller er forårsaket av balkongen.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt gjelder fortløpende, eller etter pålegg fra styret. Dersom vedlikeholdsplikten etter styrets pålegg ikke utføres, kan styret etter en skriftlig fastsatt frist utføre vedlikeholdet på andelseiernes regning.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som

vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av Generalforsamlingen. I Borettslaget Urtegt. 43 betales disse kostnadene som en hovedregel via husleien, som til enhver tid er fastsatt av ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Endring av husleien kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Borettslaget skal opparbeide et vedlikeholdsfond som består av 2 deler.

Uforutsette utgifter. Borettslaget skal ha et fond for å dekke uforutsette utgifter. Fondet skal i størrelse være lik tre måneders drift basert på neste års budsjett. De oppsparte midlene skal stå på bankkonto for vedlikehold.

Planlagt vedlikehold. Borettslaget skal ha et vedlikeholdsfond for planlagt vedlikehold. Fondet skal baseres på en rullerende 5 års vedlikeholdsplan for større vedlikehold/påkostninger basert på antatt kostnad. Ved fastsettelse av felleskostnader for borettslaget skal det påsees at fondet har oppsparte midler for å dekke planlagte vedlikehold/påkostninger.

Bankkonto for vedlikehold skal kunne disponeres av styret for dekning av kostnader inntil 100.000 for uforutsette utgifter knyttet til vedlikehold og påkostninger.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Overfor den enkelte andelseier forbeholder Borettslaget Urtegt. 43 seg rett til 1. Prioritets pant med et beløp tilsvarende 6 – seks- måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt. Det velges også ett varamedlem til styret. For å sikre kontinuitet i styrets arbeid skal kun to av styremedlemmene være på valg i samme år.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8.4 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt skrives etter gjeldende praksis ut til borettslaget. Såfremt skatteseddelen spesifiserer andelen som har fått utskrevet eiendomsskatt, vil Borettslaget viderefakturer andelseier(e) som har fått utskrevet eiendomsskatt iht. skatteseddelens spesifiserte vedlegg. Dersom andelseier mener boligverdien er feil, må andelseier selv klage til skatteetaten. Om man mener eiendomsskatten som er skrevet ut på eiendommen er feil, og feilen ikke gjelder boligverdien til den enkelte andelseier, kan styret i borettslaget klage til kommunen.

HUSORDENSREGLER

for Borettslaget Urtegaten 43

****

RO OG ORDEN

Beboerne plikter å holde ro og orden og å vise hensyn. Etter kl 23 skal det være ro.
Skal det drives selskapelighet utover kl 23 som kan virke forstyrrende på naboer, bør disse varsles på forhånd.

Musikk bør ikke forekomme etter kl 23 eller før kl 7. Hensyn må alltid vises ved bruk av radio, TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter o.l. Når det fremkommer berettiget klage over generende eller forstyrrende musikk eller musikkøvelser, har styret rett til å gripe inn.
Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjennelse, som styret har rett til å trekke tilbake.

Lek og støy i trapper, kjeller, ganger eller på loft er ikke tillatt.
Skriving og tegning på vegger og dører må ikke forekomme.
Sykling og ballspill er ikke tillatt i portrom og gårdsrom.
Beboerne plikter å forhindre skade på grøntanlegget.

RENHOLD ETC.

Borettslaget kan opprette særskilte ordensregler og vaskelister for bruk av tørkeloft.
Tørking av tøy kan skje på tørkeplass i gårdsrommet dersom slik anordnes.
Tørking eller lufting av tøy ved opphengning mellom vinduene er ikke tillatt, heller ikke å riste tøy fra vinduene.
Teppebanking er ikke tillatt på balkonger, fra vinduer eller i bygningene.

Trappene vaskes fredag eller lørdag hver uke av leietagerne etter tur ifølge vaskeliste oppsatt av styret.
Styret gir instruks om vindusvask i trapperom, samt periodisk rengjøring av fellesarealer på loft og i kjeller.
Loftsboder og kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende leietager.

ANDRE BESTEMMELSER

Uvedkommende ting, herunder sykler, barnevogner, ski o.l., tillates ikke hensatt i eiendommens fellesarealer.
Biler og andre kjøretøyer tillates ikke plassert i bakgård. Borettslaget kan anordne stativ eller skur for sykler.

Søppel og aske må bare tømmes i søppelkassene. Det må ikke være glør i asken. Flytende stoffer og brennbare saker må ikke legges i søppelkassene. Søppelkassene skal holdes lukket.

Skilter, flaggstenger, antenner, blomsterkasser, markiser o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke.
Lufting må ikke foretas gjennom entrédør. Avfall må ikke kastes i klosetter. Fôring av duer må ikke finne sted.

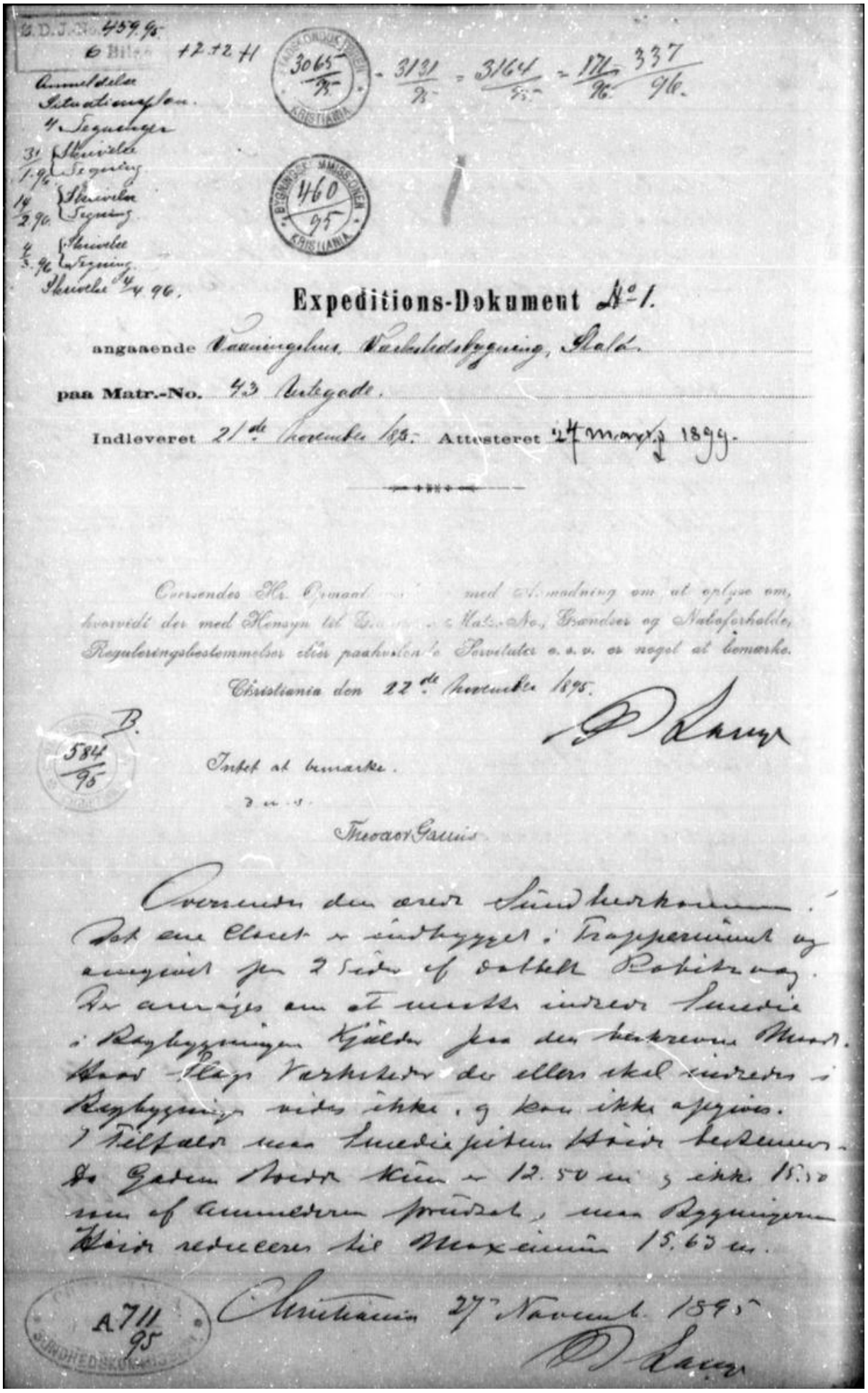
Trappevinduer må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Beboer som setter opp et slikt vindu, plikter å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og er selv erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Elektrisk lys i kjeller og på loft skal slukkes etter bruk. Bart lys og fyrstikker må ikke brukes i kjeller og på loft.
Gateport og hoveddører til trappeoppganger samt dører til loft og kjeller skal holdes låst.

Som husordensregler gjelder også instruks for behandling av teknisk utstyr som systemlås og fellesantenne.

* * *

Overtredelse av disse ordensregler kan berettige borettslaget til å si opp leieforholdet
Beboerne oppfordres til å vise godt naboskap ved å opptre hensynsfullt overfor hverandre



Anmeldelse
Situationsplan.
4 Tegninger
31/12 95 Skrivelse
1/96 Tegning
14/2 96 Skrivelse
Tegning
4/3 96 Skrivelse
Tegning.
Skrivelse 24/4 96.

3065/95 - 3131/95 = 3164/95 = 111/96 337/96.

460/95

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Vaaningshus, Vaabenhedsbygning, Skole.

paa Matr.-No. 43 Amtsgade.

Indleveret 21de November 1895. Attesteret 24 Marts 1899.

Oversendes Hr. Gjemaal [illegible] med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til [illegible] Matr.-No., Grænser og Nabaforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 22de November 1895.

B. 584/95

Intet at bemærke.

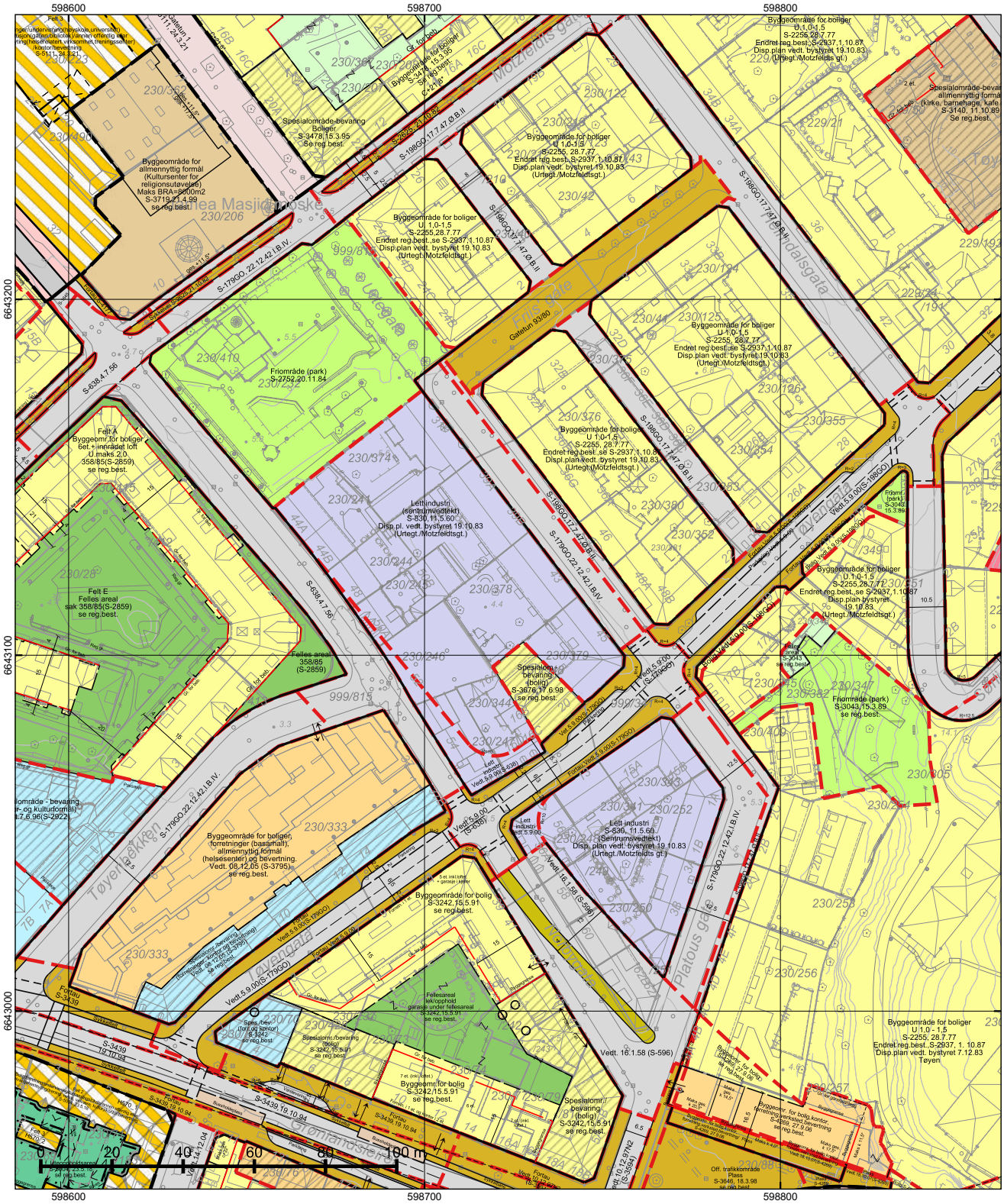
[illegible]

Theodor Gaarn

Overrenden den ovenfor omhandlede Situationsplan. Det ene Claset er indtegnet i Trappeværnet og angiver paa 2 Sider af dettes Kubikmaal. Det anmærkes om at maatte indrette Lugerne i Bygningen Kjælder paa den beskrevne Maade. Hvad Klage Vandrette der ellers skal indrettes i Bygningen vides ikke, og kan ikke oplyses. I Tilfælde maa Lugerne paatænkes Høide bestemmes. Da Gaden Nordre Kirkegade er 12.50 m. og ikke 15.50 m. som af anmeldte Maadel, maa Bygningens Høide reduceres til Maximum 15.63 m.

A 711/95

Christiania 27de November 1895.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

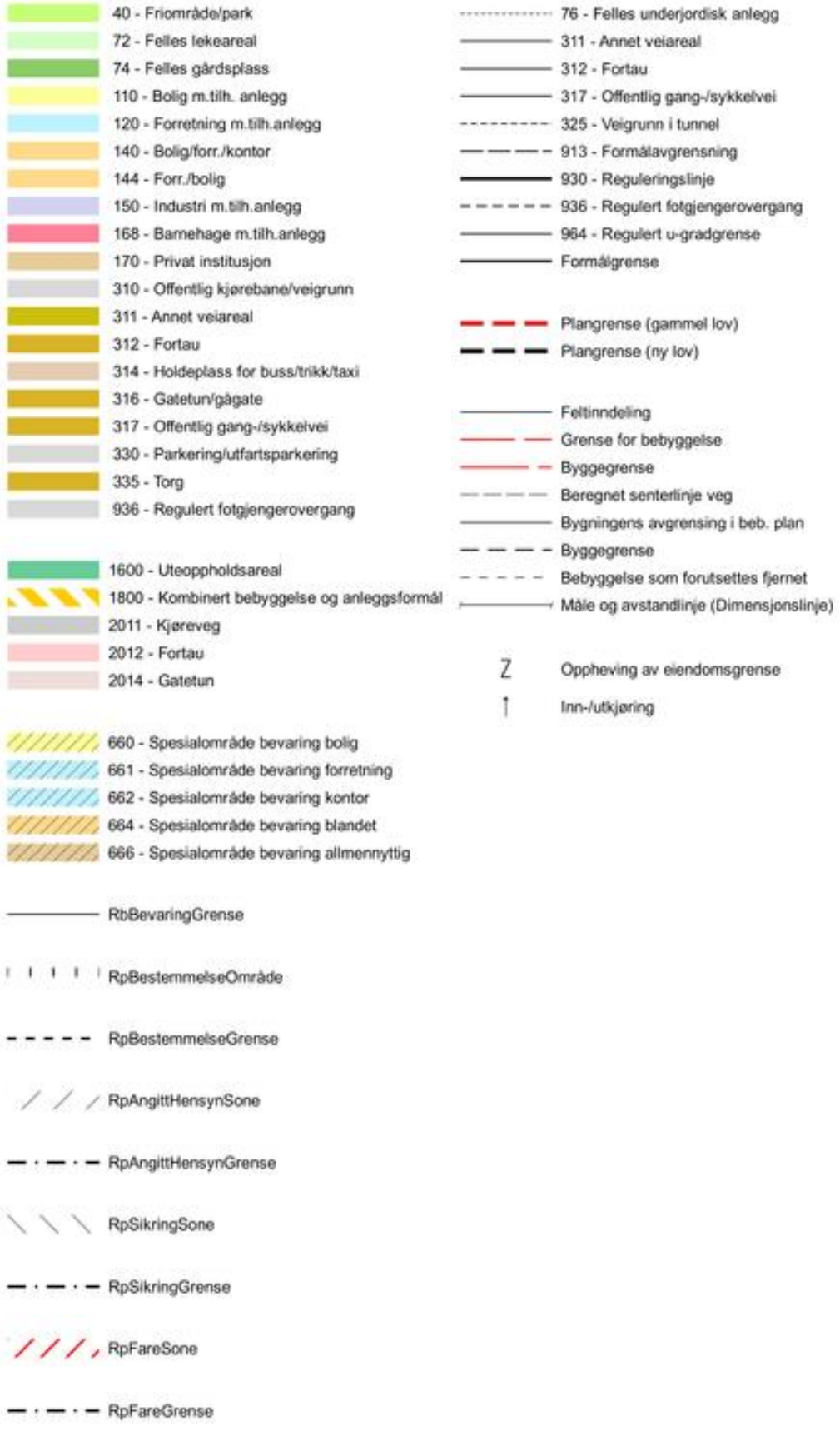
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

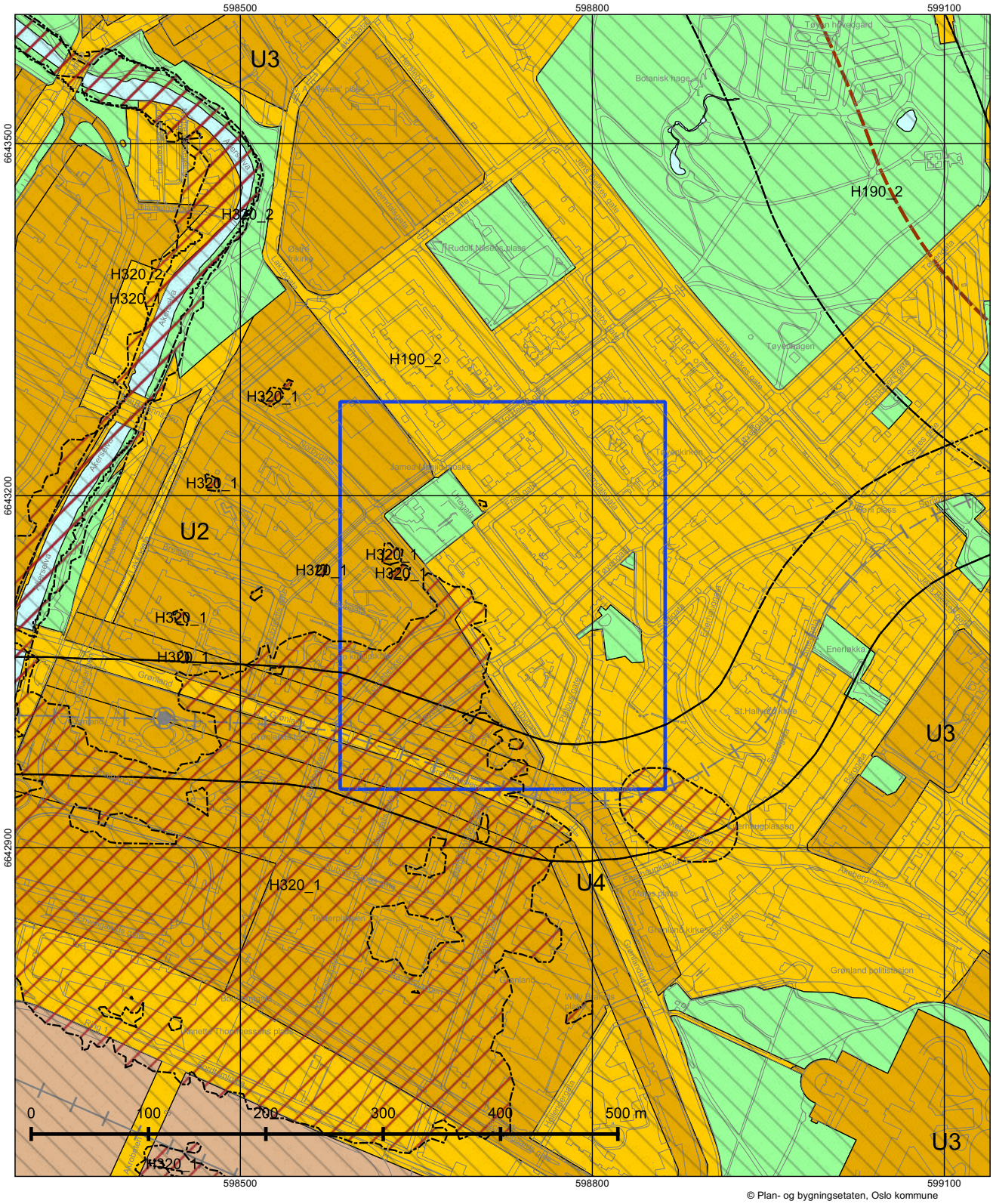
PlottID/Best.nr: 160051/ 86535944
Deres ref.:
Adresse: Urtegata 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/378

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160051/86535944
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-830

Vedtekter til Oslo indre område. Unntatt fra vedtektene som ble stadfestet 11.5.60 er følgende stadfestet planer S-724, S-726, S-746, S-747, S-755, S-761, S-773, S-779, S-780, S-787, S-813 og S-818. Stadfestetet av dept.17.2.61.

Vedtaksdato: 11.05.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196101379

Lovverk: BL 1924

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: V190990, 44869, V120569

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomot0030 - 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

Unntatt fra vedtektene som ble stadfestet 11.5.60 er følgende stadfestet planer, S-724, S-726, S-746, S-747, S-755, S-761,S-773, S-779, S-780, S-787, S-813 OG S-818. Stadfestet av dept.17.2.61.

VEDTEKTER FOR OSLO INDRE OMRÅDE.

Vedtatt i Oslo byplanråd i møter fra 10. september 1957 til 3.februar 1959.

Vedtatt av kommunestyret i møter 4. og 25. juni 1959, 10. desember 1959 og 25. januar 1960.

Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet 11. mai 1960.

Dessuten er planen revidert i samsvar med byplanrådets vedtak av 14. juni 1960 som er stadfestet av departementet 17. februar 1961.

Unntatt fra stadfestelsen er havneområdet. For de strøk som på kartet er særskilt inntegnet med henvisning til stadfestede byplaner S, skal vedtektene gjelde i den utstrekning vedtektene ikke er i strid med nevnte planer. Ved siden av disse vedtekter skal for Akersgata mellom Apotekergata og Karl Johans gate gjelde vedtekt i tilknytning til regulering av nevnte gatestrekning, stadfestet av departementet 6.mai 1957.

Med unntak som nevnt i foregående ledd samt med unntak for regulerte gatelinjer og byggelinjer mot gate, oppheves tidligere stadfestede reguleringsplaner for Oslo indre område innenfor den angitte begrensning på kartet. Stadfestelsen medfører således ikke noen forandring i tidligere regulerte gatelinjer og byggelinjer mot gate.

Det er et vilkår at bebyggelse i områder som berører statens interesser ikke blir iverksatt før det er innhentet uttalelse fra vedkommende statsmyndighet.

Vedtektene lyder slik:

§ 1.

a. Hvor det ikke foreligger stadfestet eller en av byplanrådet vedtatt bebyggelsesplan, skal planer for bebyggelse av de enkelte eiendommer forelegges byplanrådet. Rådet kan kreve fremlagt bebyggelsesplan som viser hvorledes den planlagte bebyggelsen kan tilpasses en plan for kvartalet eller deler av dette.
b. Hvor bebyggelsesplan fastsetter gesimshøyde skal bebyggelsen føres opp til denne høyde. Overetasje kan bare oppføres hvor det er tillatt etter bebyggelsesplan. Oppbygg over hovedgesims, herunder oppbygg for trapper og heismaskineri, er bare tillatt med byplanrådets samtykke. Hvor ikke annet er bestemt fastsetter bygningsrådet takets utforming. I alminnelighet skal dette ikke ha mer enn 10 graders helling.
c. Bygning skal på alle synlige sider, herunder også branngavler, ha fasademessig utstyr. For sammenhengende bygninger eller bygnings- grupper skal bygningenes ytre harmonere.
d. Forprosjekter kan forelegges byplanrådet til uttalelse.

§ 2.

1. I disse vedtekter betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto golvareal i et avgrenset område (strøk, kvartal) dividert med områdets brutto grunnareal inntil midte av tilgrensende gate eller plass, dog ikke ut over 10 m fra grensen hvor ikke annerledes er fastsatt av byplanrådet. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 an nettoarealet. Byplanrådet kan treffe nærmere bestemmelser om bestemmelser om beregningsgrunnlaget og skjerpe eller lette kravene på grunnlag av følgende retningslinjer.

a. Når det plasseres særlig trafikkskapende virksomhet på en eiendom skal det fastsettes en lavere utnyttelsesgrad.
b. Byplanrådet kan senke utnyttelsesgraden ved urasjonelle planer for kvartaler og deler av kvartaler. Byplanrådet kan heve den hvis det for et kvartal utarbeides en rasjonell fellesplan.
c. Når kjellerarealer innredes med rom til varig opphold som nevnt i par. 104 og par. 105 i bygningsvedtektene for Oslo, skal disse tas med ved beregningen av utnyttelsesgraden.
d. Når kjellerarealer nyttes i ervervs øyemed som f.eks. til kino, teater eller forsamlingslokale kan disse tas med ved beregningen av utnyttelsesgraden.
e. 1. Hvis det på egen grunn skaffes trafikkareal ut over det som forlanges i vedtektene, jfr. par. 5, 9 og 13, kan dette arealet legges til grunnarealet ved beregning av utnyttelsesgraden.
   2. Bestemmelsen under pkt. 1 gjelder ikke i områder for boligbebyggelse, jfr. par. 17.

f. Byplanrådet kan i forretnings- og industristrøket gi fradrag for golvareal som bare er i bruk til andre tider enn vanlig i disse strøk.

Forretningsbebyggelse

§ 3. I de områder for forretningsstrøk som er vist på kartet tillates bare oppført bygninger bestemt for kontor, forretningslokaler, håndverk og lett industri med tilhørende nødvendige lager. Hvor forretningsstrøk grenser til boligstrøk, skal det tas hensyn til dette ved utformingen av kvartalene og ved vurderingen av de virksomheter som plasseres der. Byplanrådet kan tillate at det i forretningsstrøket oppføres eller innredes hoteller, hospitser, hybelhus o. lign. samt for øvrig vaktmesterleiligheter o. lign. som ansees nødvendig.

§ 4. Utnyttelsesgraden i forretningsstrøk skal for de enkelte kvartaler ikke overstige 2,5.

§ 5.

a. Det skal skaffes parkerings- eller garasjeplass på egen grunn for 1 bil pr. 100 m2 brutto golvareal. Det skal dessuten avsettes tilstrekkelig plass på egen grunn til av- og pålessing av varer. Antall av- og pålessingsplasser avgjøres i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet. Byplanrådet kan tillate at den forlangte parkerings- og garasjeplass skaffes utenfor eiendommen, når slik plass sikres til eiendommens bruk på en eller annen måte som byplanrådet finner betryggende.
b. Hvor det i byplan (reguleringsplan) er forutsatt felles garasjeanlegg for flere eiendommer eller for et helt kvartal, og eiendommenes eller kvartalets utbygning ikke skjer samtidig og under ett, skal den enkelte eiendoms garasjeanlegg utføres slik at det uten tekniske vanskeligheter kan tilknyttes det felles anlegg.

Bebyggelse for lett industri og håndverk.

§ 6. I de områder for lett industri og håndverk som er vist på kartet tillates bare oppført bygninger med dette formål samt lagerbebyggelse. Byplanrådet kan dog tillate oppført eller innredet bygninger for kontorer og forretninger samt for øvrig vaktmesterleiligheter o.lign. som ansees som nødvendig.
Med hensyn til virksomheter som kan volde ulemper for tilgrensende strøk vises til par. 63 i bygningsvedtektene for Oslo.

§ 7. Hvor strøk for lett industri og håndverk grenser til strøk regulert for andre formål skal det tas hensyn til dette ved utformingen av kvartalene, og ved vurderingen av de virksomheter som plasseres der jfr. par. 63 i bygningsvedtektene.

§ 8. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 2,5 for strøk eller kvartaler som bebygges med lett industri eller håndverk, og 3,5 når det oppføres lagerbygninger. Utnyttelsesgraden regnes etter en normal etasjehøyde på 3,0 m.

§ 9. Det skal i strøket skaffes parkerings- eller garasjeplass på egen grunn for 1 bil pr. 200 m2 brutto golvareal. For lagerbygg kan dette krav skjerpes eller lempes etter byplanrådets bestemmelse. Hvis kontorer og forretninger blir tillatt oppført i strøket får bestemmelsene i par. 5 tilsvarende anvendelse.

Bebyggelse for jernbaneformål og tungindustri

§ 10. I de områder for jernbane og tungindustri som er vist på kartet tillates bare oppført bygninger med dette formål samt lagerbebyggelse. Byplanrådet kan dog tillate oppført eller innredet lokaler for håndverk eller lett industri, vaktmesterleiligheter o. lign. som ansees nødvendig samt kontorer som har tilknytning til virksomheten i strøket. I særlige tilfelle kan tillates innredet kontorer som ikke har tilknytning til virksomheter i strøket, samt forretninger.

§ 11. På eiendommer regulert til tungindustri kan bygningsrådet forby virksomhet som det finner ikke bør være i det sentrale område på grunn av særlige ulemper, jfr. bygningsvedtektenes par. 63.

§ 12. For jernbaners områder fastsettes bestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall i hvert enkelt tilfelle. For øvrig får bestemmelsene i par. 8 tilsvarende anvendelse.

§ 13. Det skal i strøket skaffes parkerings- eller garasjeplass på egen grunn for 1 bil pr. 250 m2 brutto golvareal. Hvis kontorer og forretninger blir tillatt oppført i strøket får bestemmelsene i par. 5 tilsvarende anvendelse.

Offentlig bebyggelse

§ 14. Utnyttelsesgraden fastsettes av byplanrådet under hensyn til bebyggelsens og strøkets karakter og trafikkforholdene. Antall bil- plasser på egen grunn fastsettes av byplanrådet i hvert enkelt tilfelle etter samme retningslinjer som for tilsvarende privat bebyggelse.

Boligbebyggelse

§ 15. I de områder for boligbebyggelse som er vist på kartet tillates bare oppført beboelseshus og garasjer som hører til disse. Hvor det på planen er vist forretningsbebyggelse i boligstrøk er det tillatt å innrede forretninger, kontorer og lokaler for håndverk i 1. og eventuelt 2. etasje. Det tillates ikke håndverksbedrifter som med støy, røyk, lukt eller skjemmende utseende er til særlig ulempe for strøket, jfr. bygningsvedtektenes par. 63.

§ 16. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,0. Byplanrådet kan heve den tillatte utnyttelsesgraden inntil 1,2 ved særlige gode kvartalsløsninger.

§ 17. Det skal på egen grunn anordnes oppstillingsplass for 1 bil pr. 3 leiligheter, og for forretninger og kontorer skal dessuten anordnes 1 bilplass pr. 100 m2 brutto golvareal. Av- og pålessing av varer må foregå på egen grunn. Byplanrådet kan tillate at den forlangte parkerings- eller garasjeplass skaffes utenfor eiendommen, når den sikres til eiendommens bruk på en måte som byplanrådet finner betryggende.

Alminnelige bestemmelser.

§ 18. Når en eiendom støter til 2 gater, avgjør byplansjefen hvilken av gatene eiendommen skal ha innkjørsel fra. Hvor det er regulert felles innkjørsel, er egne innkjørsler til de enkelte eiendommer ikke tillatt. For felles innkjørsel og for innkjørsel til en enkelt eiendom fastsetter byplansjefen høyde og bredde.

§ 19. Ingen tomt må beplantes med trær som kan være til ulempe for naboer eller trafikken. For øvrig gjelder bestemmelsen i bygningsvedtektenes par. 149. Parkanlegg, forhager og beplantninger skal opparbeides etter en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 20. Fra bestemmelsen i denne vedtekt kan byplanrådet (eller bygningsrådet i de tilfelle dette er rette organ) meddele unntak innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

§ 21. Grunneier er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

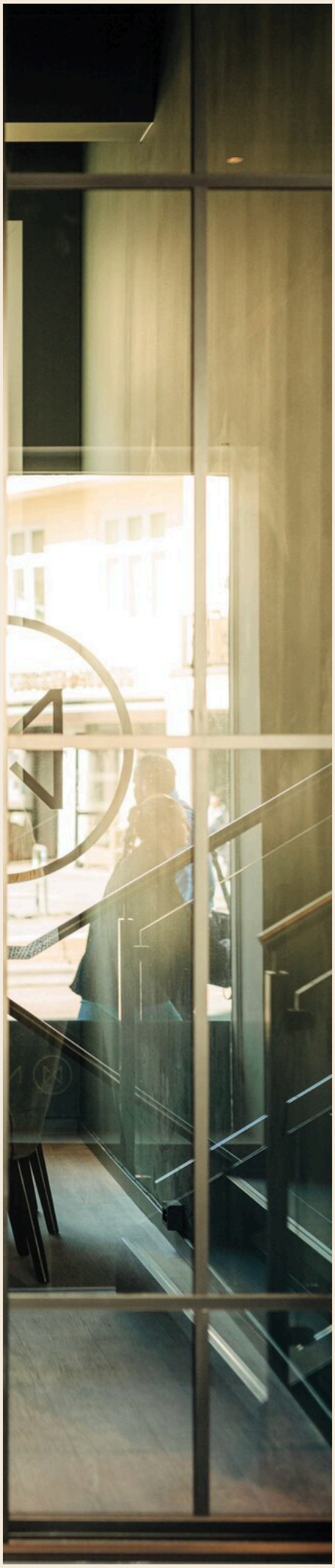
§ 22. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo til anvendelse.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0094/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Urtegata 43 0187 OSLO
Matrikkel: Gnr 230, bnr 378 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje Marie Johansen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084



Oliver Ekroll
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bjørvika
o.ekroll@nordvikbolig.no
971 55 917

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: