PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

URTEGATA 48 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

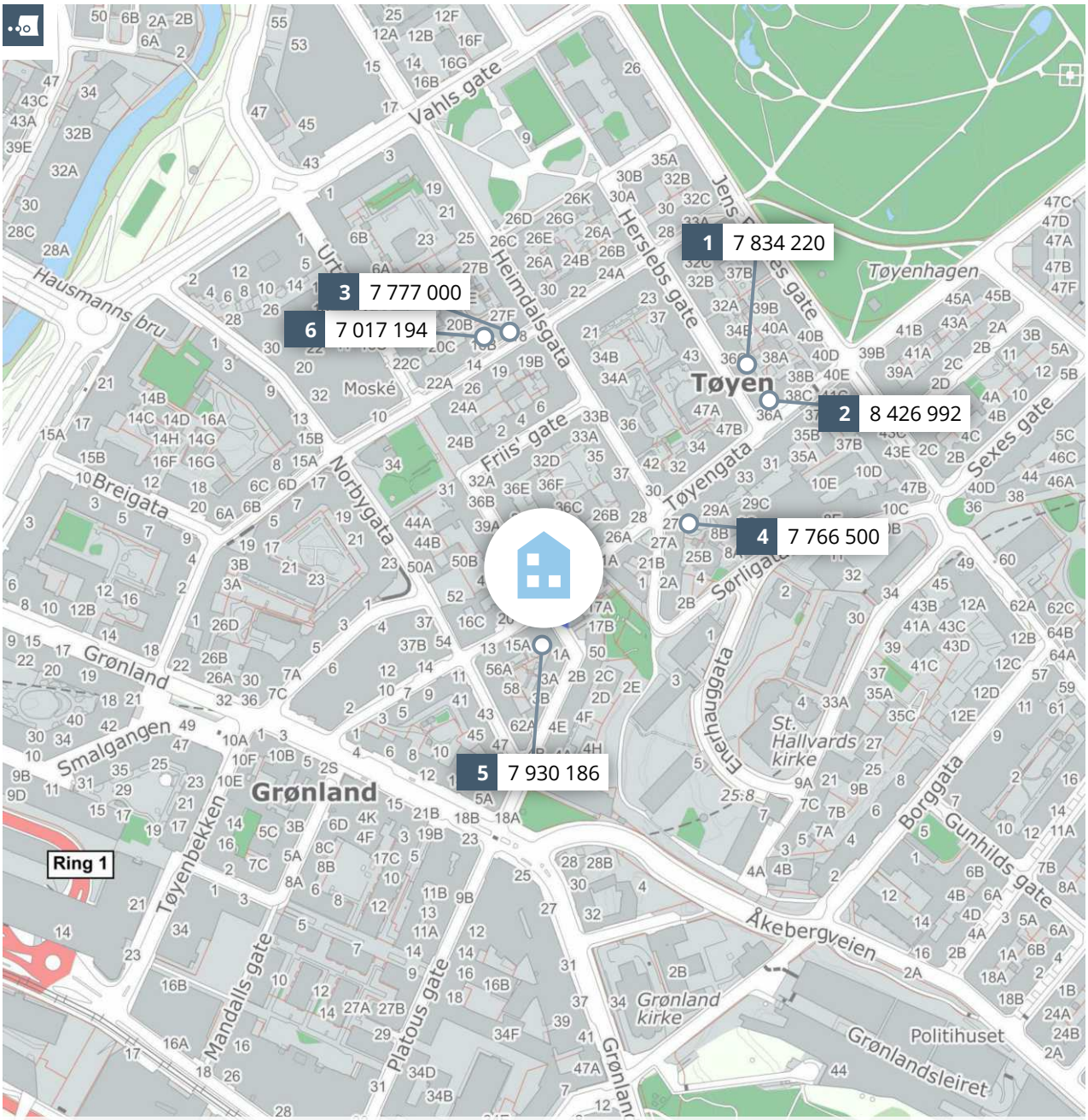
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

URTEGATA 48 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 02.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Urtegata 48 B, 0187 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 230 BNR 381 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLAND RODE 4

Verdivurdert til

6 500 000

647 040	7 147 040	97 945
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	5 896
Formue	74 940
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tøyengata 36 C 70 m² 1887	2. etg	2 sov	14.04.2026	6 800 000	**7 640 000**	194 220	7 834 220	**111 917**
2	Tøyengata 36 A 84 m² 1898	3. etg	2 sov	24.03.2026	8 000 000	**8 200 000**	226 992	8 426 992	**100 321**
3	Motzfeldts gate 18 75 m² 1877	2. etg	2 sov	25.03.2026	6 650 000	**7 450 000**	327 000	7 777 000	**103 693**
4	Tøyengata 27 B 71 m² 1898	5. etg	2 sov	24.02.2026	7 250 000	**7 730 000**	36 500	7 766 500	**109 387**
5	Tøyengata 15 B 77 m² 1880	5. etg	3 sov	21.01.2026	6 900 000	**7 450 000**	480 186	7 930 186	**102 989**
6	Motzfeldts gate 16 C 71 m² 1870	3. etg	2 sov	23.09.2025	6 700 000	**6 750 000**	267 194	7 017 194	**98 834**

En klassisk og lys 3-roms leilighet på Grønland / Tøyen, like ved Botanisk hage. Her får du flotte detaljer som originale tregulv, generøs takhøyde, doble fløydører i kombinasjon med det moderne. Dette er boligen for deg som jakter det klassiske med rolig beliggenhet og gangsavstand til "alt"

Leiligheten ligger i bygårdens 2. etasje og inneholder følgende:

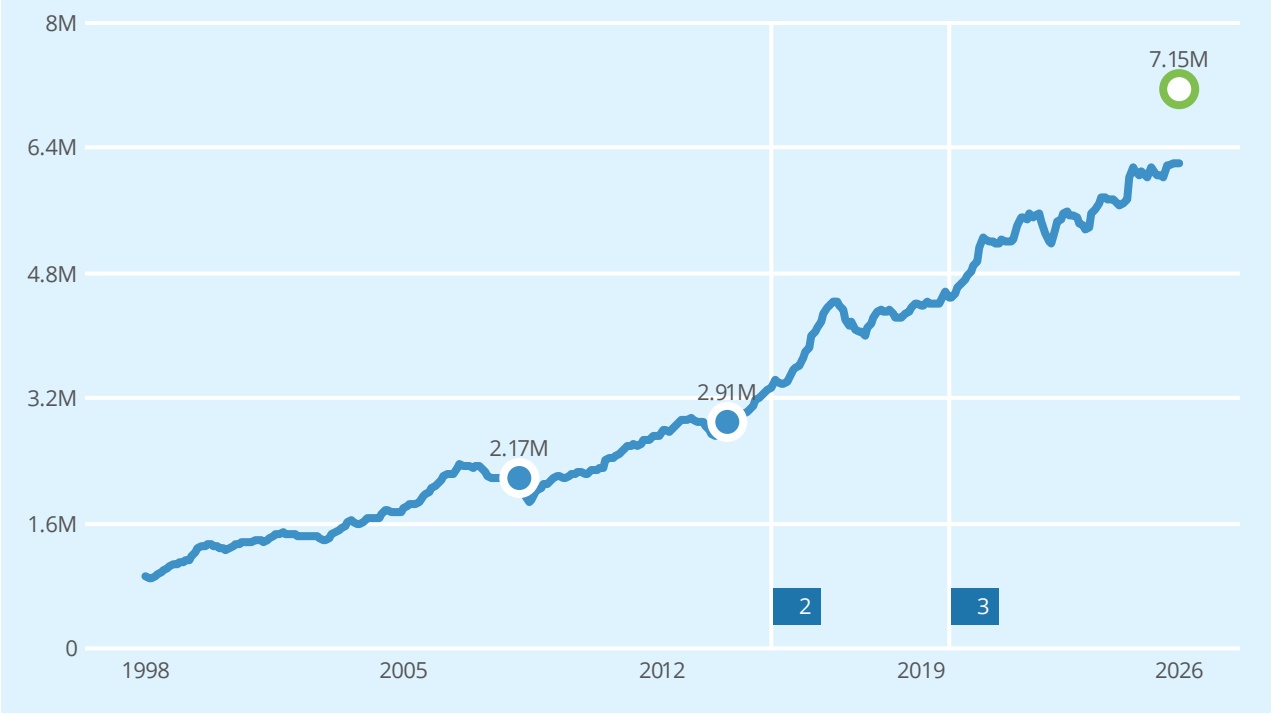
Entré med gode garderobeløsninger, bad og 2 soverom mot bakgård. Videre følger et stort spisekjøkken før avslutningsvis en stor stue med peis.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

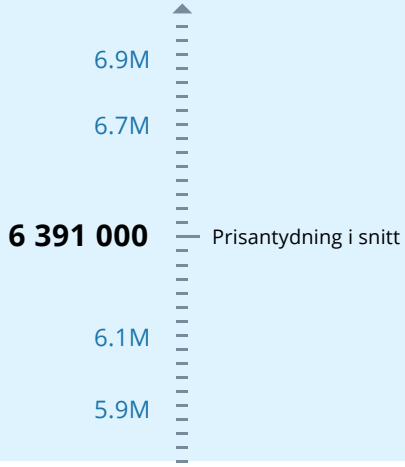
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.12.2021		06.12.2021	-	3 000 000	-	3 000 000	4
24.07.2014	09.04.2014	24.07.2014	-	2 900 000	6 352	2 906 352	
03.08.2012		03.08.2012	-	2 100 000	-	2 100 000	5
29.08.2008	22.09.2008	12.11.2008	2 100 000	2 100 000	68 798	2 168 798	
22.07.1999	22.07.1999		-	2 100 000	0	2 100 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i GRØNLAND RODE 4 grunnkrets nå

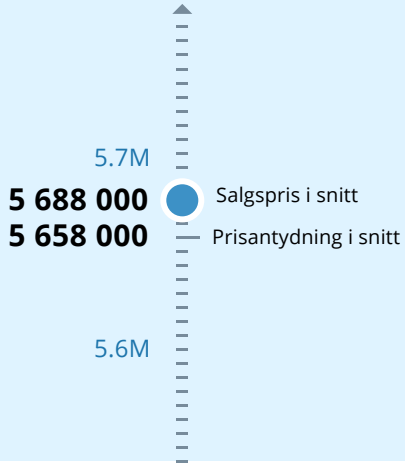
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i GRØNLAND RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

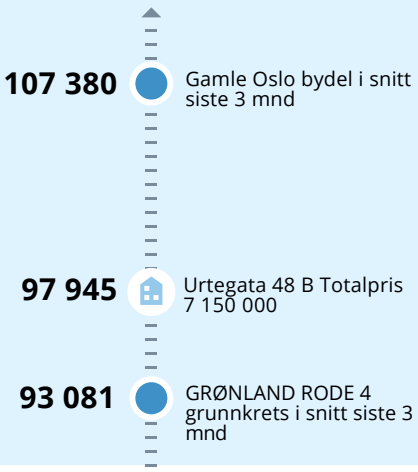
21
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Urtegata 48 B , 0187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 230, bnr. 381

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26136 **Eiendomsverdi ref nr:** SI1631

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i bygningens 2. etasje, beliggende sentralt på Tøyen, bydel Gamle Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap og opplegg for vaskemaskin.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2012, i regi av forrige eier.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

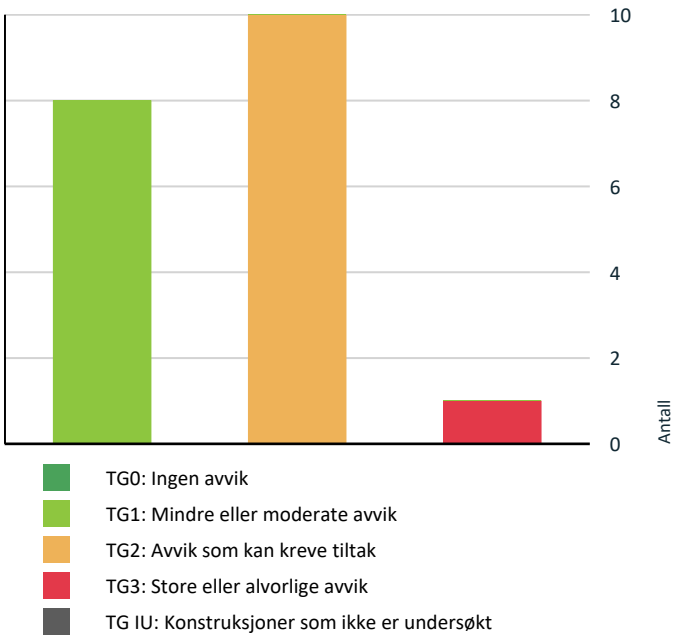
3-roms leilighet i 2.etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkken er byttet plass med ett tidligere soverom.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.
Det er ikke kjent når endringene er utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2.etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vindu på soverom	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE



Byggeår
1895

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2018.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Eldre vindu på soverom

Beskrivelse

Eldre lite vindu på ett soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vindu er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.
Vinduet er ikke funksjonstestet, pga tilgang.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vindu har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør.

–

Dørpumpe montert.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater eller takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført i malt trekonstruksjon.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger:
Malt panel, malt teglstein og glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling ved entrè/gang.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 3,05 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Stedvis store sprekker og knirk i originalt tregulv.
Noe gulv er overflatebehandlet.
Gulvknirk og skjevheter i gulvet ansees å være normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slittasje i tregulv, samt noe store sprekker.
Generelt noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 30 - 50 mm i entrè/gang, soverom, kjøkken og stue.

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.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Ved evt modernisering av rom, bør dette undersøkes nærmere før evt legging av nytt gulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale malte trefyllingsdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

På befaring ble det påvist at noen dører subber i karm/terskel, samt noen løse vridere.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

–

Lokal utbedring, justering av dør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom og i entrè/gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2012.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,61 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
På befaring var det en downlights som ikke lyste.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

På befaring ble det påvist riss/sprekker i fliser over toalett, samt noe løs flis på utvendig hjørne på toalett kasse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.

Våtrommet fungerer med dette avviket i henhold til riss/sprekker.
Løs flis bør limes på nytt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler på gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 20 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran under klemring.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingbare glassdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.
Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt utifra rommets løsning.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

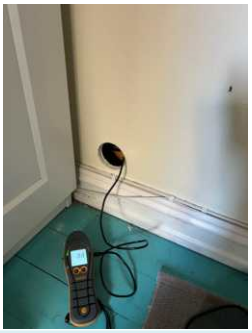
Det påpekes at hulltaking ikke lot seg utføre i tilknytning til dusjsonen, som erfaringsmessig er den mest fuktutsatte delen av baderommet. Området hvor hulltaking er utført vurderes som mindre utsatt for fukt.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble videre rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Tilstandsrapport

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, ukjent årstall.
Benkeplate i heltre, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Opplegg for vaskemaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg bak servantskap.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at det mangler deksel foran fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Deksel bør monteres for å unngå vannlekkasje på innredning ved evt vannlekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer på soverommene, ellers ingen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. 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.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i ett benkeskap på kjøkkenet.

Bereder på ca. 120 Liter, merket med produksjonsår 2012.
Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen står.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er lokalisert i entrè/gang.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Anlegget har 5 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 09.02.2021.
Sak er avsluttet.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

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

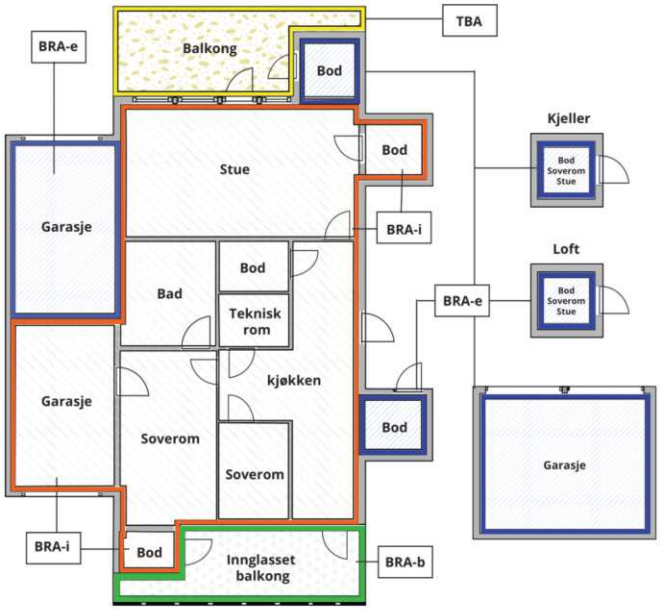
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 2.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		5		5	
2. Etasje	72			72	
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**72**	**11**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

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

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 8 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 6,4 m².

Begge er merket med nr. 6.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Leiligheten ble målt til 71,5 m²

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkken er byttet plass med ett tidligere soverom.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom.
Det er ikke kjent når endringene er utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Florian Schönfeld	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	381		0	453.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Urtegata 48 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Urtegata 48

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET URTEGATA 48	948539667		USBL - 22 98 38 00	Sandnes Anne Anfinsen, Schönfeld Florian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
6	74 940	*31.12.2025*	647 040	*22.04.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 2. etasje, beliggende sentralt på Tøyen, bydel Gamle Oslo.
Matvareforretninger, postkontor, apotek, restauranter og caféer, skoler i alle trinn og flere barnehager i umiddelbar nærhet.
Kort vei til blant annet Grønland Basar med flere butikker og spisesteder samt Grünerløkka som byr på
pulserende uteliv, hyggelige serveringssteder, samt særegne forretninger.
Kort vei til all offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Felles eiet tomt på 453,3 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 896,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder samt nyere blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1895, oppført i mur- og tre konstruksjoner.

Det føres jevnlig vedlikehold og oppgraderinger etter behov i borettslaget.
For komplett liste over utførte arbeid, se innkalling til generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	80298540			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.04.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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 brannteknisk 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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260233

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Anfinsen Sandnes	Florian Schönfeld

Gateadresse
Urtegata 48 B

Poststed	Postnr
OSLO	0187

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6670638

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260233

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovering bad ble gjort av forrige eier i 2012. Firmanavn er hentet fra egenerklæringsskjema fra leiligheten ble kjøpt i 2012.

Arbeid utført av: Atle Knudsen Bad & Flis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovering bad ble gjort av forrige eier i 2012. Firmanavn er hentet fra egenerklæringsskjema fra leiligheten ble kjøpt i 2012.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var vannlekkasje i takterrasse i 2024 som førte til vannskader i leiligheten under. Feilen ble utbedret av faglærte i regi av borrettslaget. Forsikringen til borrettslaget dekket utbedringen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er en gammel bygård og gulvet er skjevt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført el-kontroll i 2021 som fant feil. Elektrikeren som skulle utbedre feilene etter kontroll fant ingen feil å utbedre. Dette ble rapport inn og det vil si at det elektriske anlegget er godkjent av el-kontroll i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260233

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasadene mot gata ble rehabilitert i 2021 av Thorendal. Alle vinduene (bortsett fra det lille vinduet på soverommet) ble byttet i 2018.
Arbeid utført av	Thorendal

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Næringslokalene i 1.etg eies av borettslaget og ble bruksendret til frisør og servering (ikke tilbereding av varmmat). Lokalene tilfredstiller nå krav iht. TEK17. Ferdigattest foreligger per 18.03.2026. Saksnr.: 2025/09779.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se pkt. over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget en rotte i kjelleren i ca 2024. Skadedyrfirma ble tilkalt og etter befaring ble det ikke funnet tegn til at dette var et vedvarende problem, men kun et enkelttilfelle. Det er ikke tatt flere rotter etter at feller ble satt ut for sikkerthetsskyld.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260233

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260233

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Sandnes	8d0181f39dc5cbdc9961c2046638ed95278adcb2	26.04.2026 19:07:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Florian Schönfeld	24bf2218268d6508751d4b4a73c8b9dc72ff7345	26.04.2026 19:11:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260233

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Urtegata 48		**Vår ref.:**	711/6	**Fødselsdato eier:**	15.10.1974
Urtegata 48		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	20.08.1981
0187 OSLO		**Eiere:**	Florian Schönfeld, Anne Anfinsen Sandnes		
Organisasjonsnr:	948 539 667	**Andelsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 896**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 164
	Renter lån 1516.12.13303	2 732

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	647 040	Gjeld siste årsoppg.:	647 040
Klient ajourf. lån:	7 782 219	Klient gj. s. årsoppg.:	7 782 218

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161213303, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 110

Saldo per 22.04.2026: 7 782 219

Andel av saldo: 647 041

Første termin: 30.12.2025Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.09.2053)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christian Viramontes Santander
Adresse:	Urtegata 48 B
Postnr/-sted:	0187 OSLO
Telefon:	Mob.: 92289018
E-post:	brlurtegata48@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	647 040	Andre inntekter:	3 182
Annen formue:	74 940	Utgifter:	24 160		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	55 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1875		
Gårds/bruksnr:	230/381		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	453

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	80298540

Boligopplysninger:

Borettslaget Urtegata 48	**Vår ref.:**	711/6	**Fødselsdato eier:**	15.10.1974
Urtegata 48	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	20.08.1981
0187 OSLO	**Eiere:**	Florian Schönfeld, Anne Anfinsen Sandnes		

Organisasjonsnr: 948 539 667

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Borettslaget får leieinntekter fra forretningslokalene i 1.etg.
Eiendommen står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.
TV/Bredbånd:
Borettslaget har avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Urtegata 48

Mandag 19.05.2025 kl. 18:30
Hos styreleder Vetle Christensen Birkeland, Urtegata 48 B

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

Mandag 19.05.2025 kl. 18:30
Hos styreleder Vetle Christensen Birkeland, Urtegata 48 B

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. _____ ,- godkjennes

5. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Vetle Christensen Birkeland (2024-2025)
Styremedlem Ozman Joe Samir Page (2024-2026)
Styremedlem Benedicte Sparstad (2024-2026)
Styremedlem Helga Marie Saunes (2024-2026)
Varamedlem Andre Savik (2024-2025)
Varamedlem Christian V. Santander (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Styreleder Vetle Christensen Birkeland ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Andre Savik ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Christian V. Santander ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**436 043**	**55 386**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-87 260	-181 780
Tilbakeføring av avskrivning	19 629	19 629
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-40 524	542 807
B. Årets endring disponible midler	**-108 155**	**380 656**
C. Disponible midler	**327 888**	**436 043**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	469 725	477 337
Kortsiktig gjeld	-141 837	-41 294
C. Disponible midler	**327 888**	**436 043**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Urtegata 48

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	757 514	684 774	750 000	779 750
Leie forretningslokaler	1	582 216	531 363	500 000	534 000
Sum leieinntekt		**1 339 730**	**1 216 137**	**1 250 000**	**1 313 750**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	556	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**556**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 339 730**	**1 216 693**	**1 250 000**	**1 313 750**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	40 638	36 804	43 000	41 000
Styrehonorar	3	28 525	-1	25 000	0
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	19 629	19 629	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		13 779	13 601	18 000	16 000
Kostnad eiendom/lokale	5	45 436	0	0	40 000
Kommunale avgifter/renovasjon		211 242	183 212	214 000	238 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 979	5 836	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	89 128	296 918	42 000	112 000
Revisjonshonorar		4 893	4 673	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		81 877	77 682	82 000	85 000
Andre honorar	9	384 120	306 000	375 000	206 000
Kontorkostnad		0	51	0	0
TV/bredbånd		83 615	79 505	83 000	89 000
Kontingent og gaver		3 000	3 000	3 000	3 000
Forsikring		167 018	159 989	167 000	192 300
Eiendomsskatt		10 189	0	0	0
Andre kostnader	10	2 062	6 693	1 000	801 000
Sum kostnad		**1 195 316**	**1 199 528**	**1 068 000**	**1 838 800**
Driftsresultat		**144 414**	**17 165**	**182 000**	**-525 050**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 673	29 938	0	0
Rentekostnad		267 347	228 883	258 000	265 000
Netto finansposter		**231 674**	**198 945**	**258 000**	**265 000**
Årsresultat		**-87 260**	**-181 780**	**-76 000**	**-790 050**
Overført til/fra annen egenkapital		-87 260	-181 780	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-87 260**	**-181 780**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Urtegata 48

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	2 574 632	2 574 632
Andre driftsmidler	4	99 229	118 859
Sum anleggsmidler		**2 673 861**	**2 693 491**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 155	5 918
Kundefordringer		5 375	10 522
Forskuddsbetalte kostnader		21 271	19 801
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		436 923	441 095
Sum omløpsmidler		**469 725**	**477 337**
SUM EIENDELER		**3 143 586**	**3 170 827**

Balanse 2024 Borettslaget Urtegata 48

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		**1 000**	**1 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 882 927	-1 795 667
Sum opptjent egenkapital		**-1 882 927**	**-1 795 667**
Sum egenkapital	**11**	**-1 881 927**	**-1 794 667**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 275 676	4 316 200
Borettsinnskudd		608 000	608 000
Sum langsiktig gjeld		**4 883 676**	**4 924 200**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 886	19 511
Skyldig off. myndigheter		538	487
Påløpne renter		66 542	1 400
Annen kortsiktig gjeld		43 871	19 896
Sum kortsiktig gjeld		**141 837**	**41 294**
Sum gjeld		**5 025 513**	**4 965 494**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 143 586**	**3 170 827**
Pantstillelser	13	4 883 676	4 924 200

Sted:_____ Dato:_____

Vetle Christensen Birkeland
Styreleder

Ozman Joe Samir Page
Styremedlem

Benedicte Sparstad
Styremedlem

Helga Marie Saunes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	434 856	395 328
3650 Innkrevde felleskostn. renter	266 934	221 951
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	55 724	67 495
3605 Leie forretningslokaler	582 216	531 363
Sum	**1 339 730**	**1 216 137**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	556
Sum	**0**	**556**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5102 Overtid fra lønnssystemet	1 200	0
5120 Timelønn fra lønnssystemet	30 600	28 800
5150 Påløpne feriepenger	3 816	3 456
5400 Arbeidsgiveravgift	4 484	7 586
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-3 525
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	538	487
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0	24 999
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	28 525	-25 000
Sum	**69 163**	**36 803**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Brannalarm	Avfuktersystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 574 632	162 500	87 963
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 574 632	162 500	87 963
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	94 791	56 443
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 574 632	67 709	31 520
Årets avskrivninger :	0	10 833	8 796
Anskaffelsesår :	1981	2016	2018
Antatt levetid i år :		15	10

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer 80298540

Borettslaget består av 10 andeler og 3 næringer.

Borettslaget eier tomten og tomtens verdi utgjør kr 463 434. Tomtens areal er 453 kvm i Oslo kommune. G.nr 230, b.nr 381.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	32 196	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	10 740	0
6392 Containerleie/tømming	2 500	0
Sum	**45 436**	**0**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 990	0
6540 Inventar	0	2 814
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	250	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 022
6552 Driftsmateriell	739	0
Sum	**3 979**	**5 836**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	255 696
6602 Vedlikehold VVS	0	16 639
6603 Vedlikehold elektro	52 356	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	36 104	13 798
6641 Malerarbeider	0	697
6644 Fasade/balkonger	0	3 044
6648 Vedlikehold dører og porter	668	7 044
Sum	**89 128**	**296 918**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 552	5 815
6730 Teknisk honorar	376 568	300 185
Sum	**384 120**	**306 000**

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating, lønn & godtgjørelse, utsendelse av innkalling på ordinær generalforsamling, varselbrev om økning av felleskostander, samt medgått tid for viderefakturering av eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder bruksendring cafe & frisør, befaring, søknad til arbeidstilsynet, søknad fasadeendring og gjennomgang av ventilasjonsløsninger.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	985	984
7773 Omkostninger innkreving	1 076	168
7790 Andre kostnader	0	5 540
Sum	**2 062**	**6 693**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 000	0	1 000
Sum innskutt egenkapital	**1 000**	**0**	**1 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 795 667	-87 260	-1 882 927
Sum opptjent egenkapital	**-1 795 667**	**-87 260**	**-1 882 927**
Sum egenkapital	**-1 794 667**	**-87 260**	**-1 881 927**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Østlandet**
Lånenummer:	**18290507290**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.25 %
Betingelser:	pr. kvartal flytende renter
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	4 439 614
Lånesaldo 01.01:	4 316 200
Avdrag i perioden:	54 901
Lånesaldo 31.12:	**4 261 299**
Saldo 5 år frem i tid:	3 930 090

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18290507290	1	553 289	553 289
	1	514 462	514 462
	1	499 902	499 902
	1	470 781	470 781
	1	407 687	407 687
	2	373 713	747 426
	1	368 860	368 860
	1	354 299	354 299
	1	344 593	344 593

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 275 676
Innskuddskapital	608 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 883 676**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 574 632**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Urtegata 48

Styreleder	Vetle Christensen Birkeland (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Helga Marie Saunes (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Ozman Joe Samir Page (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Benedicte Sparstad (sign.)	29.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Urtegata 48

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Urtegata 48 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: C925V-SYMC9-JKU5C-48I31-0F4G3-6E3UA

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C925V-SYMC9-JKU5C-48I31-0F4G3-6E3UA

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-05-02 12:26:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: C925V-SYMC9-JKU5C-48I31-0F4G3-6E3UA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Urtegata 48

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vetle Christensen Birkeland, Urtegata 48 B
Styremedlem, Benedicte Sparstad, Urtegata 48 A
Styremedlem, Helga Marie Saunes, Urtegata 48 A
Styremedlem, Ozman Joe Samir Page, Urtegata 48
Varamedlem, Christian Viramontes Santander, Urtegata 48 B
Varamedlem, Andre Savik, Urtegata 48 B

Styret i Borettslaget Urtegata 48 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Urtegata 48 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Urtegata 48 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 948539667
Borettslaget Urtegata 48 består av 10 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Urtegata 48 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 80298540.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Borettslaget Urtegata 48 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret 24/25 har fortsatt arbeidet videreført fra tidligere styrer som all hovedsak gjelder bruksendring av lokalene. I desember 2024 ble søknaden vår til Plan og Bygningsetaten godkjent. Siden den gang har styret jobbet iherdig med å få på plass tilbud og øvrig informasjon slik at at borettslaget sammen kan bestemme seg for neste steg. Før borettslaget kan stemme har styret:

- Forhandlet med leietaker om kostnadsfordeling.
- Hentet inn flere tilbud fra entreprenør.
- Etablert budsjettramme.
- Laget kontantstrømanalyse for investeringen /m leieprognose.
- Konsultert med prosjekterende om besparelser på brann og akustikk.
- Konsultert skatteetaten for å få klarhet i mva. betalinger for arbeider utført i lokalene.
- Forhandlet vilkår med banken.

Hensikten med alt styret har gjort når det gjelder oppussingen av næringslokalene har vært å gjøre det mulig å gå til avstemming med mest mulig informasjon på bordet. Dette har vi ikke rukket før årets generalforsamling.

I tillegg til dette har styret også fått på plass en avtale for grafittivask.

03.05.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 19.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

som avholdes digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

Periode for avstemming: 29.10.2025 kl. 08:00 - 30.10.2025 kl. 20:00.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av styreleder.

3 Valg av varamedlem.

4 Honorar til styreleder for perioden fra 01.11.2025 frem til neste ordinære generalforsamling.

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 29.10.2025 kl. 08:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg av styreleder.

Styret foreslår at styreleder Vetle Christensen Birkeland og varamedlem Christian Viramontes Santander bytter roller.

Forslag til vedtak: Christian Viramontes Santander velges som ny styreleder frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

3. Valg av varamedlem.

Styret foreslår at styreleder Vetle Christensen Birkeland og varamedlem Christian Viramontes Santander bytter roller.

Forslag til vedtak: Vetle Christensen Birkeland velges som nytt varamedlem frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

4. Honorar til styreleder for perioden fra 01.11.2025 frem til neste ordinære generalforsamling.

Styret foreslår at honoraret til nyvalgt styreleder (sak 2) settes til kr. 4.500,- pr. måned. Beløpet utbetales månedsvis fra og med november 2025 frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

Forslag til vedtak: Honoraret til nyvalgt styreleder (sak 2) settes til kr. 4.500,- pr. måned. Beløpet utbetales månedsvis fra og med november 2025 frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

Tid: Onsdag 06.08.2025 kl. 18:00

Sted: Hos styreleder Vetle Christensen Birkeland, Urtegata 48 B

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Låneopptak til oppussing av næringslokalet og refinansiering av lån

3 Fullmakt til å leie inn profesjonell styreleder

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Låneopptak til oppussing av næringslokalet og refinansiering av lån

Styret har, sammen med leietakere, arbeidet frem budsjettramme og entreprenør for oppussing av våre næringslokaler.

Se vedlegg til innkallingen for full beskrivelse av saken.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i Borettslaget Urtegata 48, org. nr. 948 539 667, fullmakt til å ta opp lån på kr. 3.550.000,- til oppussing av borettslagets næringslokale + refinansiering av lån nr. 1829.05.07290 i SpareBank 1 Østlandet, med saldo kr. 4.232.219,- pr. 30.06.2025.

Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i eiendommen gnr. 230 bnr. 381 i Oslo kommune, pålydende kr. 9.600.000,- (123 % av lånebeløp + refinansiering).

Lånets løpetid skal være 30 år

3. Fullmakt til å leie inn profesjonell styreleder

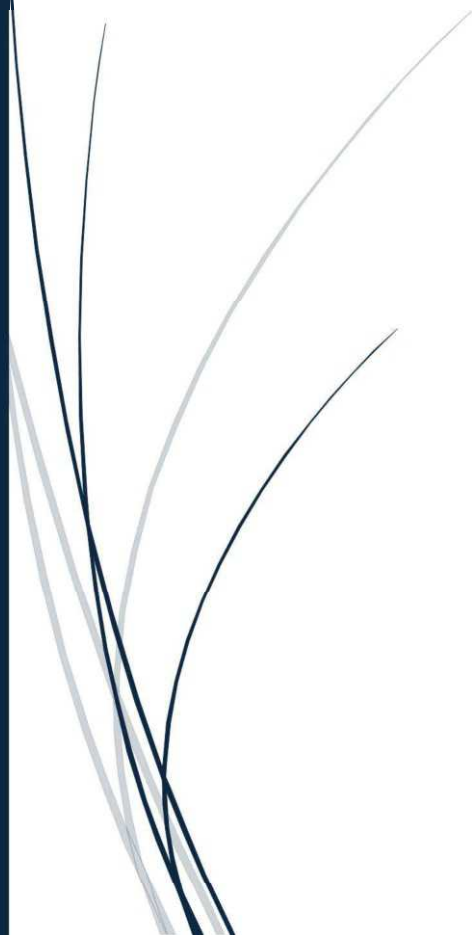
Det har ikke kommet inn noen som er klar til å overta styrevervet etter at nåværende styreleder (Vetle Christensen Birkeland) har varslet sin fratredelse. Likevel kan ikke styret stå uten en leder, og som foreslått legges det her til rette for å vedta en ramme som kan brukes til å leie inn denne funksjonen eksternt. Summen på kr 200 000,- er satt av basert på innhentede tilbud.

Forslag til vedtak: Generalforsamling gir styret i Borettslaget Urtegata 48, org nr. 948 539 667, fullmakt til å leie inn profesjonell styreleder med en kostnadsramme på kr 200 000,- for perioden 01.08.2025 - 01.06.2026. Kostnadsrammen og ny periode må vedtas på nytt ved neste ordinære generalforsamling 2026.

03.07.2025

Oppussing næringslokaler Urtegata 48b

Praktisk og økonomisk redegjørelse



Styret Urtegata 48b

Innholdsfortegnelse

Bakgrunn og betydning av oppussingen 1
Kostnadsramme 1
Konsekvenser av å ikke vedta finansieringen 2
Generell status og informasjon 2
Økt lån og påvirkning på leien 3
Inntekter og borettslagets kontantbeholdning 4

Bakgrunn og betydning av oppussingen

Siden borettslaget fikk nye leietakere i næringslokalene i café lokalet, har inntektene fra disse lokalene økt betraktelig. Dette har gitt borettslaget en stabil inntektskilde og skapt muligheter for en mer bærekraftig økonomi. En oppgradering av lokalene vil bidra til å sikre og videreutvikle denne inntektskilden.

Etter oppussingen vil vi kunne utvide åpningstidene, noe som ytterligere vil øke inntektene. På sikt vil dette gi borettslaget økonomisk styrke og redusere behovet for fremtidige lån til vedlikehold. I tillegg vil forbedrede næringslokaler heve verdien på bygget.

Leietakerne i caféen (Papegøye) har vist stor entusiasme for prosjektet og investerer selv en betydelig sum i inventar og interiør. De velger eksklusive kvaliteter, noe som vil gi lokalet et moderne og attraktivt preg. Når oppussingen er ferdigstilt, vil borettslaget kunne være stolte av et førsteklasses næringslokale som vil bidra til økt aktivitet og et enda mer levende nærmiljø!

Kostnadsramme

For å etablere en troverdig budsjettramme er det gått befaringer med flere entreprenører, og i noen tilfeller flere runder med samme entreprenør. Dette for å sikre at entreprenør har anledning til å prise det totale arbeidet. Det overordnede målet for dette arbeidet har vært å identifisere flest mulig usikkerheter, slik at man ikke får overraskelser under bygging. Det andre har vært å kunne identifisere mulige besparelser. I tillegg har styret hyret inn en skatteadvokat i forbindelse med arbeidet for å undersøke muligheten for å søke om momskompensasjon for utførte arbeider. Dette har vi fått grønt lys for ved å innhente nye kontrakter som gir oss mulighet til å fakturere moms på leien. Se vedlegg med notat fra skatteadvokat. I beregnet kostnadsramme innarbeides likevel en usikkerhet på 15 %, som vi håper å ikke benytte oss av. Faktum er dog at vi har en gammel bygård, og vi bør alltid være beredt på at ting kan dukke opp underveis. Kostnadsrammen beløper seg til det følgende:

Kr 2.443.342 eks. moms (25 %) eks. risiko (15 %)

Kr 2.809.843 eks. moms (25 %) ink. risiko (15 %)

Kr 3.512.304 ink. moms (25 %) ink. risiko (15 %)

Styre ønsker å vedta en ramme på **kr 3 550 000** der kr 1 106 658 er en mellomfinansiering for risiko og moms.

Konsekvenser av å ikke vedta finansieringen

Dersom inntektene fra kafe/vinbar og frisør faller bort vil det medføre at alt større vedlikehold i fremtiden må finansieres med lånte midler. Det er ikke urimelig å anta at borettslaget på sikt uansett vil havne på samme gjeldsnivå som det styret nå foreslår. Samtidig er det viktig å påpeke at slik lokalene er stilt nå, er det ikke tillatt med hverken kafe eller frisør.

Ved negativt vedtak vil styret etterstrebe å gjennomføre oppussing etter alternativ strategi, ved å gjøre ett tiltak av gangen, med begrenset eller uten opptak av lån. Dette vil etter all sannsynlighet gjøre prosessen mye lengre, dyrere og gi inntektstap for leietakere og borettslaget.

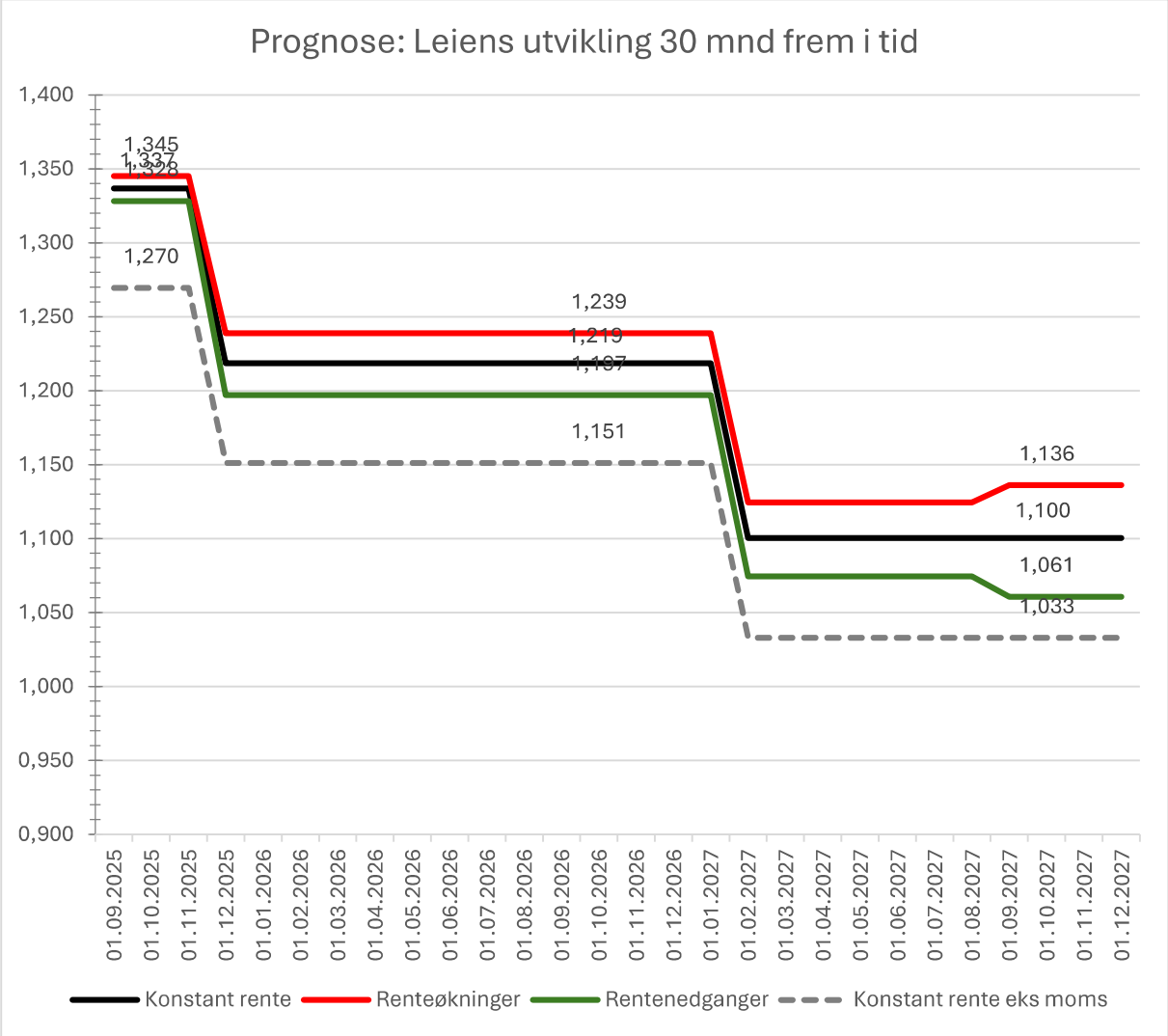
Generell status og informasjon

Oppussingen utføres i forbindelse med at det er søkt om bruksendring for lokalene. Søknaden er behandlet og godkjent av kommunen. Borettslaget betaler for istandsetting slik at lokalene oppfyller krav til den driften som skal foregå der noe som idag er frisør (Duhok frisør) og kafe (Papegøye). Dette innebærer blant annet installasjon av lydhimling og ventilasjonsanlegg samt etablering av et HCWC. Veggen mellom det tidligere buldreriet og det som idag er kafe skal rives slik at dette arealet innlemmes i kafeen. Arbeider knytte til ettergåelse av brannskille og strøm tilkommer også. Budsjettrammen er satt basert på tilbud mottatt fra Brukaas Bygg, som er foretrukket entreprenør per i dag. Vitreo kommer til å være engasjert som prosjektleder på vegne av borettslaget for å holde kontroll på fremdrift, leverte kvaliteter og pris, samt etterdokumentasjon.

Dersom borettslaget vedtar finansiering, vil kontrahering av entreprenør, og dermed arbeidet med å sette en oppstartsdato for oppussingen starte allerede i August. Dette starter med å søke igangsettelsestillatelse fra kommunen. Vitreo er ansvarlig søker for dette. Oppussingen er planlagt å vare i 1-2mnd.

Merk også at for å gjenopprette, og tilfredsstille krav til brannskille vil det tilkomme en del arbeider i kjeller. Alle beboere vil bli bedt om å åpne og rydde plass i bodene sine for å gjøre de relevante takarealer tilgjengelig for håndverkere.

Økt lån og påvirkning på leien

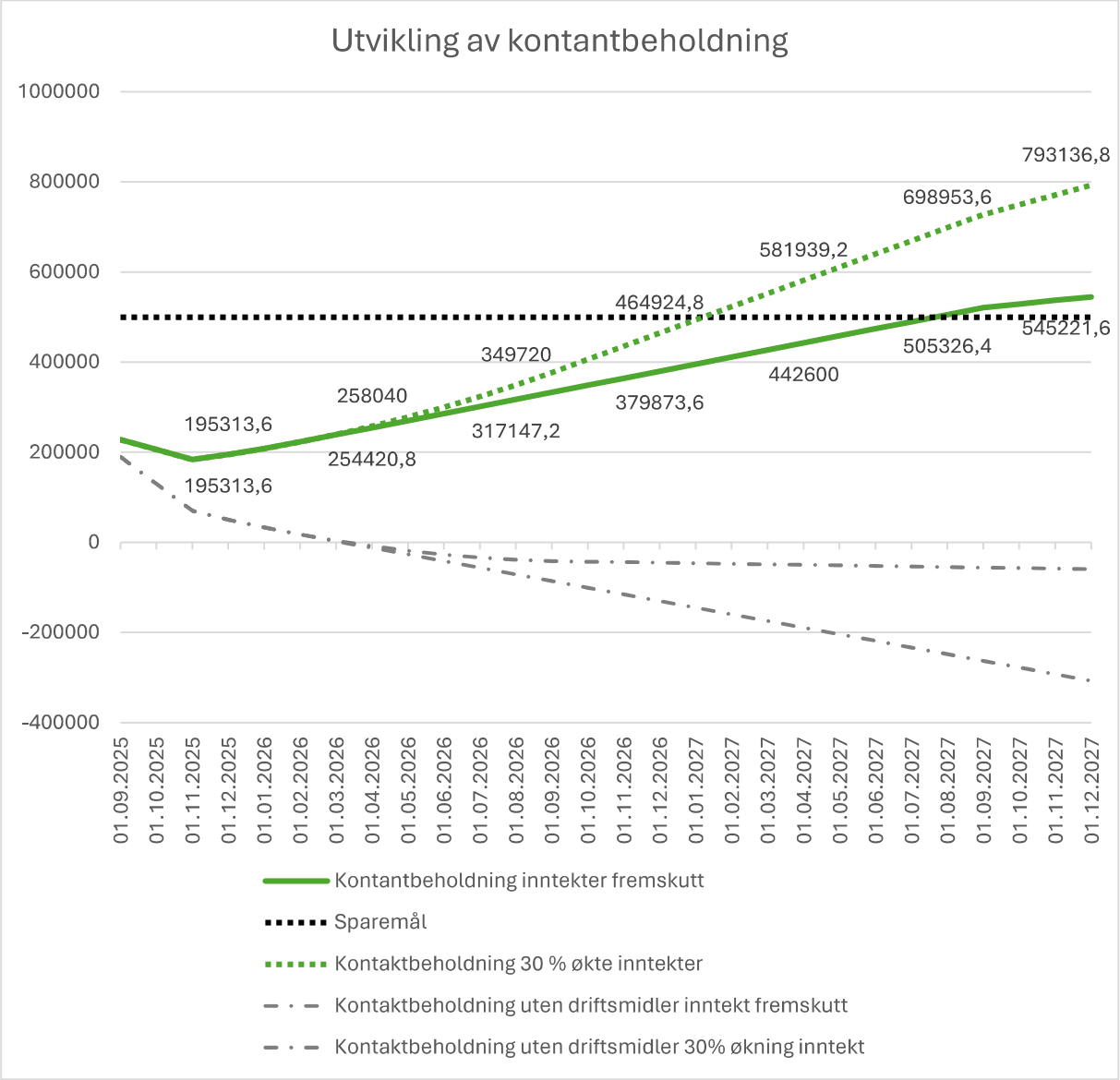


Grafen over gir et forenklet bilde på hver enkelt enhets utvikling av total leie. Faktor på vertikalaksen kan multipliseres med den totale leien man betaler i dag (drift + renter og avdrag) for å få en ca. leie i prognoseperioden. Dagens nivå tilsvarer altså tallet 1 på den vertikale aksen. Rød strek inkluderer et rentescenario med tre rentehopp på +0.25 %. Grønn strek angir tilsvarende scenario, men da med rentenedgang. Prognosen tar utgangspunkt i de vilkårene borettslaget har i banken idag, samt at det ikke forskutteres med en økt leieinntekt fra næringslokalene. Den grå stiplede streken viser økning i leie etter at man har fått søkt om momskompensasjon og betalt disse pengene tilbake til banken. Det er usikkert akkurat når man kan forvente være nede på de nivåene, men faktorer som avgjør er: Hvor fort man søker etter betalt faktura, behandlingstid, og rutiner for utbetaling hos skatteetaten. Konklusjoner:

- På kort sikt (0-3 mnd) øker leien med 30 %.
- På medium (3mnd – 2 år) sikt øker leien med 15 – 19 %.
- På lang sikt (+2 år) øker leien med 0-3 % (potensiale for nedgang)

Prognosen baserer seg på at styret kort tid etter oppussingen setter ned andel av felleskostander til drift med 20 % og setter et sparemål. Sparemålet skal sikre midler til vedlikehold i neste fase og er i dette scenariet satt til 500 000 kr, der kostnader til drift settes ned 40 % fra dagens nivå. Prognosen baserer seg på at risikopotten også brukes.

Inntekter og borettslagets kontantbeholdning

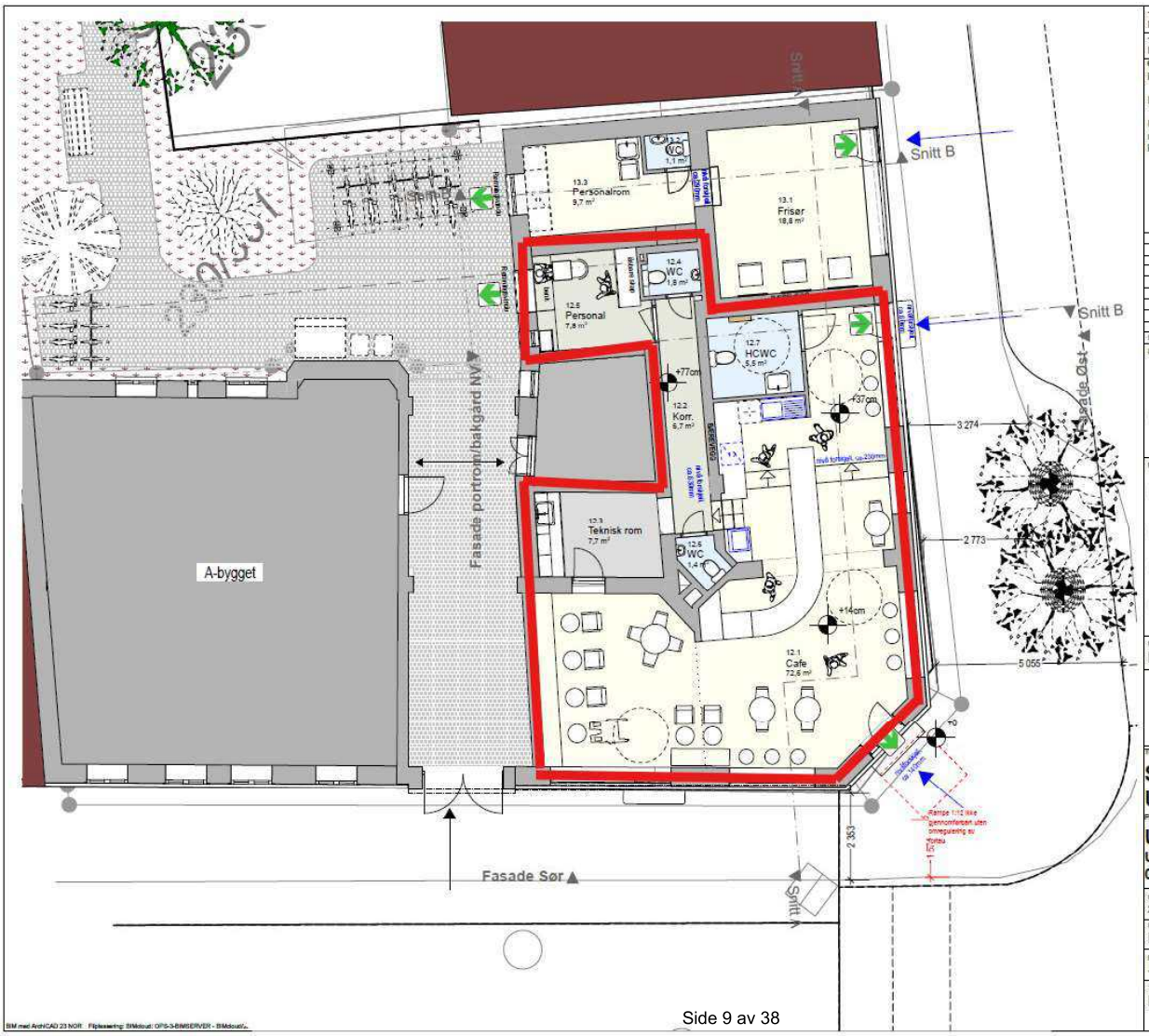


Grafen over viser utvikling i borettslagets kontantbeholdning mot oppsatt sparemål på 500 000 kr for to scenarier. Selv om styret i leieprognosen ikke forskutterer økte inntekter er det viktig å påpeke at med utvidede åpningstider er det sannsynlighetsovervekt for at inntektene kommer til å øke. Dette har bakgrunn i at borettslaget krever omsetningsleie på 7 % av kafeen. Grønn heltrukket linje viser sparerate ved uendret omsetning. Grønn stiplet linje viser sparerate for en økning på 30 %. Økning er valgt da den utvidede åpningstiden tilsvare 30 % økning i tid kafe/vinbar er åpen.

Merk også at styret planlegger for å gå inn i oppussingsperioden med en kontantbeholdning på 250 000. Dette er avsatte sparepenger som skal holde borettslaget likvide i forløpet. Per 04.07.2025 er beregnet likviditet for borettslaget 316 000 kr. I begge prognosene antas en fast gjennomsnittlig utgift til drift på 60 000 kr/mnd. Dette er basert på regnskapstall for 2024.

Til slutt, det er vist grå stilpede linjer i grafen. Dissen grafene gir et innblikk i hvor stor andel av driftsutgiftene til borettslaget som kan dekkes av inntekter fra leielokalene. Altså akkumulert

resultat dersom driftsdelen av felleskotnadene våre settes til 0. Dette tilsvarer 3-4000 kr/mnd per enhet i blokken, totalt 38 000 kr i mnd. På bakgrunn av dette mener styret det er grunnlag for at for å mene at i et langtidsperspektiv vil felleskostnad kunne bestemmes basert på sparemål, i stedet for utgifter knyttet il vedlikeholdsetterslep.



Tegningsnr.
E02

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 1. Etasje

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

NB: Alle mål må kontrollmåles av entreprenør på stedet før produksjon.

NB: Alle målkjeder i plan er målsatt til bærekonstruksjon. Søyler er målsatt til senter søyle. Alle målkjeder i snitt er målsatt til bærekonstruksjon og utvendig overflate.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Vitreo AS	Gladengveien 3b 0661 Oslo Tlf: 95 21 99 99 ms@vitreo.no	
RIB :	Fjord Ingeniører	Bærumsveien 1A 0172 Oslo martin@fjordgruppen.no 47 83 08 64	
RIE :	-		
RIV :	Multiconsult Norge as	NYDALSVEIEN 35A 0484 Oslo rune.holstad@multiconsult.no 93 28 05 12	

Fase
Rammesøknad

VITRE O

Tiltakshaver
Styret borettslaget Urtegata 48

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll
kon	sfs

Prosjekt
Urtegata 48
Urtegata 48
0187 Oslo

Filnavn
2023/031 Urtegata 48 alle filer

Gnr./Bnr./Festenr.:
230/381

Dato
22.04.2024

Fase
Rammesøknad

Målestokk
1:100 @ A3

Prosjektnr.:
-

Tegningsnr.:
E02

Type tegning:
Plan 1. Etasje

Revisjon nr.

BIM med ArchiCAD 23 NOR Filplassering: BIMcloud: OPS-S-BIMSERVER - BIMcloud/...

(Selskapsnr. 711)

LEIEKONTRAKT
DEL 1
(næringsutleie)

m e l l o m

Navn: **Neongrut AS**

Org.nr.: **923 343 741**
(heretter kalt Leier)

og

Navn: **Borettslaget Urtegata 48**

Org. nr.: **948 539 667**
(heretter kalt Utleier).

For eiendommen: Forretningslokale i Urtegata 48				Leieforhold nr. 12	Etasje: 1. etg.
Antall rom: 2	Areal: Kvm 35	Bod: [X] Ja [ ] Nei	Garasje: [ ] Ja [X] Nei	Annet: Bod i kjeller	

Lokalenes adresse: Urtegt.48, 0187 Oslo

Leie pr måned betales forskuddsvis den 20. hver måned med kr. 5.320, - Etter forfall betales rente etter gjeldende lov om forsinkelsesrente.

Depositum skal fra 01.04.2021 utgjøre kr 15.960, -

Leieforholdet gjelder fra 01.04.2021 **og opphører uten oppsigelse den** 30.06.2022
Etter denne dato overtar Neongrut i tillegg hjørnelokalet (13) slik at disse slås sammen til ett større lokale. Leiekontraktens del 2 trer da i kraft.
Utleier kan i leieperioden si opp leieforholdet dersom vilkårene i husleielovens § 9 – 5, annet ledd bokstav b) og c) foreligger.

For leieforholdet gjelder disse spesielle bestemmelsene:

- **Istandsetting/ oppussing av lokalene foretas og bekostes av leietager.**
- **Leietager plikter å få styrets skriftlige godkjennelse for montering av fastmontert utstyr, innvendig så vel som utvendig.**
- **Styret godkjenner at det kan søkes om tillatelse til å søke om uteservering, samt tillatelse til å sette opp benker på vegger ut mot gate.**
- **Leietaker plikter å istandsette og vedlikeholde alle tekniske installasjoner, herunder elektrisk, i forskriftsmessig stand, og å levere dokumentasjon på dette til styret.**
- **Tilberedning av varm mat krever samtykke fra styret.**
- **Leietaker må selv ha egen ordning for bortkjøring av avfall.**
- **Røyking utenfor lokalene er ikke tillatt.**
- **Leietager plikter å holde inventar og driftstilbehør tilstrekkelig forsikret ved egen polise.**

Lokalene skal kun brukes til:

- **Cafe, salg av kaffe og andre take away produkter.**
- **Bruken av lokalene skal ikke være til sjenanse utover det som kan forventes fra en kaffebar med kundebesøk i avtalt tidsrom.**
- **Åpningstider innenfor tidsrommet 0730 – 1900 alle dager.**

Underskrift leier:.....

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalene, jfr. samme lovs § 13-2 tredje ledd a).

Ved undertegning av denne avtale aksepterer og bekrefter leier standardbestemmelser som følger som en del av denne avtale og har gjort seg kjent med innholdet i paragrafene 1 til 11. jfr. Standardbest. av 7.3.00.

Utleier:
Dato: 12.4.2021

v/ Otto Magnus Landmark

Leietager:
Dato:

§ 1.
Utleiers plikter

1. Utleier skal sørge for at lokalene er godkjent for formålet utleid som til leietaker, fra avtalt tid, ryddet og med hele ruter og brukelige låser til alle utvendige dører, og for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand i følge denne avtale og husleielovens bestemmelser. Lokalene skal stå til rådighet fra avtalt tid, ryddet og med hele ruter og brukelige låser til alle utvendige dører.

2. Leietaker må varsle utleier innen rimelig tid dersom han/hun oppdager eller burde oppdaget at lokalene ikke er i ordentlig stand i henhold til avtale eller husleielov. Manglende varsling medfører at leietaker ikke kan påberope manglene såfremt utleier ikke har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

§ 2.
Leiers plikter i leietiden

1. Lokalene overtas i den stand de befinner seg ved innflytting.

2. Lokalene skal kun brukes som avtalt, og leietaker skal utføre vanlig vedlikehold av lokalene. Til dette hører vedlikehold og fornying av innvendige dører, utskifting av låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter, vannklosett, varmtvanns-bereder og lignende forbruksmateriell.(se §3 nedenfor).

3. Dersom leietaker får innbrudd i lokalene har leier plikt til å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer så langt utgiften dekkes av egen forsikring. (Se §4 nedenfor). Eventuell egenandel betales av leietaker.

4. For øvrig plikter leietaker å behandle lokalene med tilbørlig aktsomhet og følge de ordensregler som gjelder for eiendommen. Leietaker må påse at andre beboere i eiendommen ikke påføres ubehageligheter på grunn av egen eller besøkendes oppførsel.

5. Melding om skade må meldes til utleier straks hvis skaden må utbedres omgående. Leier forplikter seg til å gjøre det som med rimelighet kan forlanges for å hindre økonomisk tap for utleier og kan kreve eventuelle utgifter refundert dersom leier selv ikke er skyld i skaden. Andre skader må leier melde til utleier innen rimelig tid. Selvforskyldt skade forvoldt av leietaker eller andre som er gitt tilgang til lokalene, må erstattes av leietaker i henhold til husleielovens § 5-8.

6. Leier skal gi utleier eller representanter for utleier, etter forutgående varsling med rimelig tid, adgang til lokalene for tilsyn eller for utbedring av skade og vanlig vedlikehold. Ved akutte skader skal tilgang gis uten varsling.

§ 3.
Endringer av leieobjekt

Leietaker har ikke anledning til å foreta forandringer uten særskilt skriftlig samtykke fra utleier, herunder oppsetting av antenner. Dette gjelder også maling av vegger og innredning eller endring av lokalenes inndeling eller flytting av fastmontert utstyr. Leietaker kan bli ansvarlig for å sette lokalene tilbake i opprinnelig stand dersom arbeider utføres uten tillatelse i henhold til husleielovens § 10 –2.

§ 4.
Forsikringer

1. Leietaker plikter til enhver tid å ha forsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v, og særskilt glassforsikring. Ved skade på lokalene skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkl. eventuell egenandel, før utleiers forsikring benyttes. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som oppstår som følge av innbrudd, brann, vannskade m.v. utover det

som dekkes gjennom utleiers huseier-forsikring. Dette gjelder likevel ikke skade som følge av utleiers mislighold.

2. Leietakers forsikringsbevis med kvittering skal fremvises på forespørsel fra utleier.

§ 5.
Annen leieregulering enn indeksregulering

~~(4) Utleier kan etter 2 år regulere leien med 1 måneds varsel. Etter regulering kan leien ikke settes opp før nye 2 år er gått fra leieregulering ble iverksatt. Utover dette kan ingen av partene kreve regulering.~~

§ 6.
Depositum.

Som sikkerhet for at leien betales, skader på leieobjektet, utgifter til fravikelse og andre krav som utgår fra leieavtalen, deponerer leier depositum som nevnt foran. Beløpet skal settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår. Så lenge leieforholdet varer kan verken leier eller utleier disponere over beløpet alene. Renter godskrives leier og for øvrig vises det til husleielovens §3-5.

§ 7.
Fremleie/overføring av leierett.

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre med mindre det er hjemlet i husleieloven og utleier har gitt skriftlig samtykke.

Leietaker har ikke rett til å overføre leiekontrakten.

§ 8.
Leiers avtalebrudd- tvangsfravikelse

1. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalene, jfr. Samme lovs § 13-2 tredje ledd a).

2. Leieren vedtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er ute, jfr. tvangs-fullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd b).

3. Ved vesentlige brudd på leieavtalen kan leieavtalen heves etter husleielovens §9-9. Leier plikter da å fraflytte lokalene.

4. Leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører når utleier får leid ut lokalene på ny, til samme eller høyere pris, eller ved utløpt oppsigelsestid. Leier må også betale de omkostninger som en tvangsfravikelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie. Ved fraflytting på grunn av mislighold, får §10 tilsvarende anvendelse.

§ 9.
Leietakers fraflytting.

1. Lokalene skal leveres tilbake til utleier til avtalt tid, ryddet og rengjort, og ellers i samme stand som ved innflytting bortsett fra den forringelse som følger av normal slitasje og elde. Stilles ikke lokalene til rådighet for utleier til avtalt tid og i skikkelig stand, må leietaker betale leie inntil ny overlevering

2. Overlevering anses å ha skjedd ved at utleier har fått tilbakelevert nøkler og ellers har uhindret adkomst til lokalene. Forlater leietaker lokalene på en slik måte at leieforholdet klart må ansees oppgitt, kan utleier igjen straks disponere lokalene.

3. Eventuelle krav fra utleier må fremsettes innen rimelig tid jfr. husleielovens §10-3.

4. Minst 1 måned før fraflytting plikter leietaker å gi eventuelle nye leietakere adgang til å besiktige lokalene etter nærmere avtale.

§ 10.
Husleieloven.

For forhold som ikke er særskilt avtalt, gjelder husleielovens regler.

§ 11.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting som gjeldende for alle forhold som utspringer fra leieforholdet. (Verneting betyr den rettskrets eventuelt søksmål vedrørende leieavtalen skal reises).

LEIEKONTRAKT
DEL 2
(næringsutleie)

m e l l o m

Navn: **Neongrut AS**

Org.nr.: **923 343 741**
(heretter kalt Leier)

og

Navn: **Borettslaget Urtegata 48**

Org. nr.: **948 539 667**

(heretter kalt Utleier).

For eiendommen: Forretningslokale i Urtegata 48				Leieforhold nr. 12 og 13	Etasje: 1. etg.
Antall rom: 4	Areal: Kvm 83	Bod: [X] Ja [ ] Nei	Garasje: [ ] Ja [X] Nei	Annet: Bod i kjeller	

Lokalenes adresse: **Urtegt.48, 0187 Oslo**

Leie pr. måned betales forskuddsvis den 20. hver måned med kr. **16.000, -**

Denne summen justeres slik ift. omsetning:
- **Av brutto omsetning 7% betalt månedsvis på estimat.**

Etter forfall betales rente etter gjeldende lov om forsinkelsesrente.

Partene kan kreve leien regulert i samsvar med endringene i konsumprisindeksen på fastleieleddet. Regulering kan tidligst skje ett år etter siste leiefastsetting ble satt i verk. (Se standardbestemmelser).

Depositum skal fra 01.07.2022 utgjøre kr **22.767, -**

Leieforholdet gjelder fra **01.07.2022** **og opphører uten oppsigelse den** **31.12.2032**
Utleier kan i leieperioden si opp leieforholdet dersom vilkårene i husleielovens § 9 – 5, annet ledd bokstav b) og c) foreligger.

For leieforholdet gjelder disse spesielle bestemmelsene:
- **Istandsetting/ oppussing av lokalene foretas og bekostes av leietager.**
- **Leietager plikter å få styrets skriftlige godkjennelse for montering av fastmontert utstyr, innvendig så vel som utvendig.**
- **Styret godkjenner at det kan søkes om tillatelse til å søke om uteservering, samt tillatelse til å sette opp benker på vegger ut mot gate.**
- **Leietaker plikter å istandsette og vedlikeholde alle tekniske installasjoner, herunder elektrisk, i forskriftsmessig stand, og å levere dokumentasjon på dette til styret.**
- **Tilberedning av varm mat krever samtykke fra styret.**
- **Leietaker må selv ha egen ordning for bortkjøring av avfall.**
- **Røyking utenfor lokalene er ikke tillatt.**
- **Leietager plikter å holde inventar og driftstilbehør tilstrekkelig forsikret ved egen polise.**

Lokalene skal kun brukes til:
- **Cafe, salg av kaffe og andre takeaway produkter.**
- **Bruken av lokalene skal ikke være til sjenanse utover det som kan forventes fra en kaffebar med kundebesøk i avtalt tidsrom.**
- **Åpningstider innenfor tidsrommet 0730 – 1900 alle dager.**

Underskrift leier:.....

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalene, jfr. samme lovs § 13-2 tredje ledd a).

Ved undertegning av denne avtale aksepterer og bekrefter leier standardbestemmelser som følger som en del av denne avtale og har gjort seg kjent med innholdet i paragrafene 1 til 11. jfr. Standardbest. av 7.3.00.

Utleier:
Dato: 12.4.2021
v/ Otto Magnus Landmark

Leietager:
Dato:

§ 1.
Utleiers plikter

1. Utleier skal sørge for at lokalene er godkjent for formålet utleid som til leietaker, fra avtalt tid, ryddet og med hele ruter og brukelige låser til alle utvendige dører, og for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand i følge denne avtale og husleielovens bestemmelser. Lokalene skal stå til rådighet fra avtalt tid, ryddet og med hele ruter og brukelige låser til alle utvendige dører.

2. Leietaker må varsle utleier innen rimelig tid dersom han/hun oppdager eller burde oppdaget at lokalene ikke er i ordentlig stand i henhold til avtale eller husleielov. Manglende varsling medfører at leietaker ikke kan påberope manglene såfremt utleier ikke har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

§ 2.
Leiers plikter i leietiden

1. Lokalene overtas i den stand de befinner seg ved innflytting.

2. Lokalene skal kun brukes som avtalt, og leietaker skal utføre vanlig vedlikehold av lokalene. Til dette hører vedlikehold og fornying av innvendige dører, utskifting av låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter, vannklosett, varmtvanns-bereder og lignende forbruksmateriell.(se §3 nedenfor).

3. Dersom leietaker får innbrudd i lokalene har leier plikt til å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer så langt utgiften dekkes av egen forsikring. (Se §4 nedenfor). Eventuell egenandel betales av leietaker.

4. For øvrig plikter leietaker å behandle lokalene med tilbørlig aktsomhet og følge de ordensregler som gjelder for eiendommen. Leietaker må påse at andre beboere i eiendommen ikke påføres ubehageligheter på grunn av egen eller besøkendes oppførsel.

5. Melding om skade må meldes til utleier straks hvis skaden må utbedres omgående. Leier forplikter seg til å gjøre det som med rimelighet kan forlanges for å hindre økonomisk tap for utleier og kan kreve eventuelle utgifter refundert dersom leier selv ikke er skyld i skaden. Andre skader må leier melde til utleier innen rimelig tid. Selvforskyldt skade forvoldt av leietaker eller andre som er gitt tilgang til lokalene, må erstattes av leietaker i henhold til husleielovens § 5-8.

6. Leier skal gi utleier eller representanter for utleier, etter forutgående varsling med rimelig tid, adgang til lokalene for tilsyn eller for utbedring av skade og vanlig vedlikehold. Ved akutte skader skal tilgang gis uten varsling.

§ 3.
Endringer av leieobjekt

Leietaker har ikke anledning til å foreta forandringer uten særskilt skriftlig samtykke fra utleier, herunder oppsetting av antenner. Dette gjelder også maling av vegger og innredning eller endring av lokalenes inndeling eller flytting av fastmontert utstyr. Leietaker kan bli ansvarlig for å sette lokalene tilbake i opprinnelig stand dersom arbeider utføres uten tillatelse i henhold til husleielovens § 10 –2.

§ 4.
Forsikringer

1. Leietaker plikter til enhver tid å ha forsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v, og særskilt glassforsikring. Ved skade på lokalene skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkl. eventuell egenandel, før utleiers forsikring benyttes. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som oppstår som følge av innbrudd, brann, vannskade m.v. utover det

som dekkes gjennom utleiers huseier-forsikring. Dette gjelder likevel ikke skade som følge av utleiers mislighold.

2. Leietakers forsikringsbevis med kvittering skal fremvises på forespørsel fra utleier.

§ 5.
Annen leieregulering enn indeksregulering

~~Utleier kan etter 2 år regulere leien med 1 måneds varsel. Etter regulering kan leien ikke settes opp før nye 2 år er gått fra leieregulering ble iverksatt. Utover dette kan ingen av partene kreve regulering.~~

§ 6.
Depositum.

Som sikkerhet for at leien betales, skader på leieobjektet, utgifter til fravikelse og andre krav som utgår fra leieavtalen, deponerer leier depositum som nevnt foran. Beløpet skal settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår. Så lenge leieforholdet varer kan verken leier eller utleier disponere over beløpet alene. Renter godskrives leier og for øvrig vises det til husleielovens §3-5.

§ 7.
Fremleie/overføring av leierett.

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre med mindre det er hjemlet i husleieloven og utleier har gitt skriftlig samtykke.

Leietaker har ikke rett til å overføre leiekontrakten.

§ 8.
Leiers avtalebrudd- tvangsfravikelse

1. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalene, jfr. Samme lovs § 13-2 tredje ledd a).

2. Leieren vedtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er ute, jfr. tvangs-fullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd b).

3. Ved vesentlige brudd på leieavtalen kan leieavtalen heves etter husleielovens §9-9. Leier plikter da å fraflytte lokalene.

4. Leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører når utleier får leid ut lokalene på ny, til samme eller høyere pris, eller ved utløpt oppsigelsestid. Leier må også betale de omkostninger som en tvangsfravikelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie. Ved fraflytting på grunn av mislighold, får §10 tilsvarende anvendelse.

§ 9.
Leietakers fraflytting.

1. Lokalene skal leveres tilbake til utleier til avtalt tid, ryddet og rengjort, og ellers i samme stand som ved innflytting bortsett fra den forringelse som følger av normal slitasje og elde. Stilles ikke lokalene til rådighet for utleier til avtalt tid og i skikkelig stand, må leietaker betale leie inntil ny overlevering

2. Overlevering anses å ha skjedd ved at utleier har fått tilbakelevert nøkler og ellers har uhindret adkomst til lokalene. Forlater leietaker lokalene på en slik måte at leieforholdet klart må ansees oppgitt, kan utleier igjen straks disponere lokalene.

3. Eventuelle krav fra utleier må fremsettes innen rimelig tid jfr. husleielovens §10-3.

4. Minst 1 måned før fraflytting plikter leietaker å gi eventuelle nye leietakere adgang til å besiktige lokalene etter nærmere avtale.

§ 10.
Husleieloven.

For forhold som ikke er særskilt avtalt, gjelder husleielovens regler.

§ 11.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting som gjeldende for alle forhold som utspringer fra leieforholdet. (Verneting betyr den rettskrets eventuelt søksmål vedrørende leieavtalen skal reises).

Leiekontrakt (næringsutleie)

Mellom

- Leietaker: Ayad Haji Abdulkh

Org nr. 992001003 - MVA registrert,

og

-Utleier: Borettslaget Urtegata 48

Org. nr. 948 539 667 - MVA registrert

For Eiendommen:

Forretningslokale i Urtegata 48, Seksjon 11 i 1. etasje, Oslo.

Bestående av: 2 rom, med toalett.

Denne kontrakten ble opprinnelig skrevet og undertegnet 22. og 23. 12. 2021 av partene (ved daværende styreleder, Otto Magnus Landmark).

Den nåværende versjon erstatter den opprinnelige versjonen og har som hensikt å dokumentere at partene er blitt MVA registrert. Dette vil medføre at det i fremtiden vil tilkomme merverdigavgift i husleien. Ellers er vilkårene like. Den opprinnelige kontrakten skal vedlegges som en referanse.

Leie per måned er kr. 5556,- uten MVA,
merverdiavgift (25%) kommer i tillegg med kr. 1389,- til sammen kr. 6945,-

Leien betales forskuddsvis den 20. hver måned.
Etter forfall betales rente etter gjeldende lov om forsinkelsesrente. Partene kan kreve leien regulert i samsvar med endringene i kpi i tiden etter siste leiefastsettelse. Regulering kan tidligst skje ett år etter siste leiefastsettelse ble satt trådte i kraft. Utgangspunkt for regulering er den kpi som forelå ved undertegning av den opprinnelige leiekontrakten.

Depositum skal fra 1.1.2022 utgjøre kr. 16 668,-

Leieforholdet gjelder fra 01.01.2022 og opphører uten oppsigelse 31.12.2032.

Utleier kan i leieperioden si opp leieforholdet dersom vilkårene i husleielovens par. 9-5, annet ledd, bokstav b) og b) foreligger.

For leieforholdet gjelder disse spesielle bestemmelsene:

- Istandsetting / oppussing av lokalene foretas og bekostes av leietaker.
- Leietaker plikter å få styrets skriftlige godkjennelse for installering av fastmontert utstyr, innvendig så vel som utvendig.
- Leietaker plikter å holde inventar og driftstilbehør tilstrekkelig forsikret ved egen polise.

Lokalene skal kun brukes til frisørvirksomhet og bruken av lokalene skal ikke være til sjenanse for beboerne, naboer eller andre.

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven par. 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalene, jfr. Samme lov, par. 13-2 tredje ledd bokstav A).

Ved undertegning av denne avtale aksepterer og bekrefter partene standardbestemmelser som følger som en del av denne avtale og har gjort seg kjent med innholdet i par. 1 til 11. Jamfør standardbestemmelser av 7.3.00.

Utleiers underskrift ved styrelder: _____

I blokkbokstaver VETLE CHRISTENSEN BIRKELAND

Dato: 03.07.2025

Leietakers underskrift: _____

I blokkbokstaver Ayad Haji Abdullah

Dato: 07.06.2025

VEDLEGG:

Opprinnelig kontrakt av desember 2021

(Selskaps nr. 711)

L E I E K O N T R A K T

(næringsutleie)

m e l l o m

Navn: **Ayad Haji Abdullah**

F.nr.: **210375 23701**
(heretter kalt Leier)

og

Navn: **Borettslaget Urtegata 48**

Org. nr.: **948 539 667**

(heretter kalt Utleier).

For eiendommen: Forretningslokale i Urtegata 48				Leieforhold nr. 11	Etasje: 1. etg.
Antall rom: 2	Areal: Kvm 32,5	Bod: [ ] Ja [X] Nei	Garasje: [ ] Ja [X] Nei	Annet:	

Lokalenes adresse: **Urtegt.48, 0187 Oslo**

Leie pr måned betales forskuddsvis den 20. hver måned med kr. **5 556,00**
NB! Det er avtalt husleiefritak fram til 1.7.2022.
Etter forfall betales rente etter gjeldende lov om forsinkelsesrente.
Partene kan kreve leien regulert i samsvar med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst skje ett år etter siste leiefastsetting ble satt i verk.
Utgangspunkt for regulering er den konsumprisindeks som forelå ved undertegning av leiekontrakten.
(Se standardbestemmelser).

Depositum skal fra 01.01.2022 utgjøre kr **16 668,00**

Leieforholdet gjelder fra **01.01.2022** **og opphører uten oppsigelse den** **31.12.2032**
Utleier kan i leieperioden si opp leieforholdet dersom vilkårene i husleielovens § 9 – 5, annet ledd bokstav b) og c) foreligger.

For leieforholdet gjelder disse spesielle bestemmelsene:

- **Istandsetting/ oppussing av lokalene foretas og bekostes av leietager.**
- **Leietager plikter å få styrets skriftlige godkjennelse for montering av fastmontert utstyr, innvendig så vel som utvendig.**
- **Leietager plikter å holde inventar og driftstilbehør tilstrekkelig forsikret ved egen polise.**

Lokalene skal kun brukes til:
- **Frisørvirksomhet.**
- **Bruken av lokalene skal ikke være til sjenanse for beboerne og andre.**

Underskrift leier:.....

1

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalene, jfr. samme lovs § 13-2 tredje ledd a).

Ved undertegning av denne avtale aksepterer og bekrefter leier standardbestemmelser som følger som en del av denne avtale og har gjort seg kjent med innholdet i paragrafene 1 til 11. jfr. Standardbest. av 7.3.00.

Utleier:
Dato: 22.12.2021

v/ Otto Magnus Landmark

Leietager:
Dato: 23.12.2021

Ayad Haji Abdullah

§ 1.
Utleiers plikter

1. Utleier skal sørge for at lokalene står til rådighet for leietaker i leietiden og for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand i følge denne avtale og husleielovens bestemmelser. Lokalene skal stå til rådighet fra avtalt tid, ryddet og med hele ruter og brukelige låser til alle utvendige dører.

2. Leietaker må varsle utleier innen rimelig tid dersom han/hun oppdager eller burde oppdaget at lokalene ikke er i ordentlig stand i henhold til avtale eller husleielov. Manglende varsling medfører at leietaker ikke kan påberope manglene såfremt utleier ikke har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

§ 2.
Leiers plikter i leietiden

1. Lokalene overtas i den stand de befinner seg ved innflytting.

2. Lokalene skal kun brukes som avtalt, og leietaker skal utføre vanlig vedlikehold av lokalene. Til dette hører vedlikehold og fornying av innvendige dører, utskifting av låser med nøkler, sikringer, ruter, kraner, brytere, kontakter, vannklosett, varmtvanns-bereder og lignende forbruksmateriell.(se §3 nedenfor).

3. Dersom leietaker får innbrudd i lokalene har leier plikt til å reparere/skifte ut ødelagte dører/vinduer så langt utgiften dekkes av egen forsikring. (Se §4 nedenfor). Eventuell egenandel betales av leietaker.

4. For øvrig plikter leietaker å behandle lokalene med tilbørlig aktsomhet og følge de ordensregler som gjelder for eiendommen. Leietaker må påse at andre beboere i eiendommen ikke påføres ubehageligheter på grunn av egen eller besøkendes oppførsel.

5. Melding om skade må meldes til utleier straks hvis skaden må utbedres omgående. Leier forplikter seg til å gjøre det som med rimelighet kan forlanges for å hindre økonomisk tap for utleier og kan kreve eventuelle utgifter refundert dersom leier selv ikke er skyld i skaden. Andre skader må leier melde til utleier innen rimelig tid. Selvforskyldt skade forvoldt av leietaker eller andre som er gitt tilgang til lokalene, må erstattes av leietaker i henhold til husleielovens § 5-8.

6. Leier skal gi utleier eller representanter for utleier, etter forutgående varsling med rimelig tid, adgang til lokalene for tilsyn eller for utbedring av skade og vanlig vedlikehold. Ved akutte skader skal tilgang gis uten varsling.

§ 3.
Endringer av leieobjekt

Leietaker har ikke anledning til å foreta forandringer uten særskilt skriftlig samtykke fra utleier, herunder oppsetting av antenner. Dette gjelder også maling av vegger og innredning eller endring av lokalenes inndeling eller flytting av fastmontert utstyr. Leietaker kan bli ansvarlig for å sette lokalene tilbake i opprinnelig stand dersom arbeider utføres uten tillatelse i henhold til husleielovens § 10 –2.

§ 4.
Forsikringer

1. Leietaker plikter til enhver tid å ha forsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v, og særskilt glassforsikring. Ved skade på lokalene skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkl. eventuell egenandel, før utleiers forsikring benyttes. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som oppstår som følge av innbrudd, brann, vannskade m.v. utover det som dekkes gjennom utleiers huseier-forsikring. Dette gjelder likevel ikke skade

som følge av utleiers mislighold.

2. Leietakers forsikringsbevis med kvittering skal fremvises på forespørsel fra utleier.

§ 5.
Annen leieregulering enn indeksregulering

Utleier kan etter 2 år regulere leien med 1 måneds varsel. Etter regulering kan leien ikke settes opp før nye 2 år er gått fra leieregulering ble iverksatt. Utover dette kan ingen av partene kreve regulering.

§ 6.
Depositum.

Som sikkerhet for at leien betales, skader på leieobjektet, utgifter til fravikelse og andre krav som utgår fra leieavtalen, deponerer leier depositum som nevnt foran. Beløpet skal settes på særskilt konto med vanlige rentevilkår. Så lenge leieforholdet varer kan verken leier eller utleier disponere over beløpet alene. Renter godskrives leier og for øvrig vises det til husleielovens §3-5.

§ 7.
Fremleie/overføring av leierett.

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre med mindre det er hjemlet i husleieloven og utleier har gitt skriftlig samtykke.

Leietaker har ikke rett til å overføre leiekontrakten.

§ 8.
Leiers avtalebrudd- tvangsfravikelse

1. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet lokalene, jfr. Samme lovs § 13-2 tredje ledd a).

2. Leieren vedtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er ute, jfr. tvangs-fullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd b).

3. Ved vesentlige brudd på leieavtalen kan leieavtalen heves etter husleielovens §9-9. Leier plikter da å fraflytte lokalene.

4. Leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører når utleier får leid ut lokalene på ny, til samme eller høyere pris, eller ved utløpt oppsigelsestid. Leier må også betale de omkostninger som en tvangsfravikelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie. Ved fraflytting på grunn av mislighold, får §10 tilsvarende anvendelse.

§ 9.
Leietakers fraflytting.

1. Lokalene skal leveres tilbake til utleier til avtalt tid, ryddet og rengjort, og ellers i samme stand som ved innflytting bortsett fra den forringelse som følger av normal slitasje og elde. Stilles ikke lokalene til rådighet for utleier til avtalt tid og i skikkelig stand, må leietaker betale leie inntil ny overlevering

2. Overlevering anses å ha skjedd ved at utleier har fått tilbakelevert nøkler og ellers har uhindret adkomst til lokalene. Forlater leietaker lokalene på en slik måte at leieforholdet klart må ansees oppgitt, kan utleier igjen straks disponere lokalene.

3. Eventuelle krav fra utleier må fremsettes innen rimelig tid jfr. husleielovens §10-3.

4. Minst 1 måned før fraflytting plikter leietaker å gi eventuelle nye leietakere

adgang til å besiktige lokalene etter nærmere avtale.

§ 10.
Husleieloven.

For forhold som ikke er særskilt avtalt, gjelder husleielovens regler.

§ 11.
Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting som gjeldende for alle forhold som utspringer fra leieforholdet.(Verneting betyr den rettskrets eventuelt søksmål vedrørende leieavtalen skal reises).

TILLEGGSAVTALE TIL LEIEKONTRAKT

MELLOM

PAPEGØYE AS ORG NR 923 343 741 **(LEIETAKER)**

BORETTSLAGET URTEGATA 48 ORG NR 948 539 667 **(UTLEIER)**

1. BAKGRUNN

Denne tilleggsavtalen er et tillegg til den eksisterende leieavtalen datert 12. april 2021, og gjelder leieforholdet knyttet til næringslokalet beliggende i Urtegata 48 gnr 230 bnr 381 i Oslo kommune. Dagens areal på ca 83 kvm skal utvides til ca 103 kvadratmeter, se vedlegg 1. Det vises til rammetillatelse av 23. oktober 2024 fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Utleier skal gjennomføre arbeidene som beskrevet i rammetillatelsen.

2. ÅPNINGSTIDER:

2.1 Alminnelig åpningstider:

Leietaker har rett til å holde kafeen åpen i tidsrommet:

Mandag til søndag: 07:00 – 23:00.

Leietaker forplikter seg til å holde kafeen åpen for publikum minimum i tidsrommet:

Mandag til søndag: 10:00 - 15:00

2.2 Vedr. helligdager, jf. lov om helligdager og helligdagsfred

Følgende dager vil leietaker normalt holde stengt, men *kan selv velge å holde åpent* så lenge dette ikke er i konflikt med kommunale regler og lov om helligdager og helligdagsfred: 1. januar, skjærtorsdag, langfredag, første og annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, første og annen pinsedag, første og annen juledag.

2.3 Feriestengning

Leietaker har rett til å stenge inntil 14 dager i månedene juli og august (sommerferie). Feriedagene i juli/august behøver ikke være sammenhengende. I tillegg har leietaker rett til å stenge fra og med 24 desember til og med 1. nyttårsdag

3. ARRANGEMENTER

3.1 Rett til å avholde arrangementer

Leietaker har rett til å avholde arrangementer iht. til eget konsept.

3.2 Krav til varsling av arrangementer

Leietaker skal varsle styret i borettslaget skriftlig per epost senest **7 dager før** gjennomføring av arrangementer, jf punkt 3.1. Varslingen skal inneholde type

arrangement, tidspunkt og forventet varighet. Start- og sluttidspunkt for musikken, inkl. rigging og lydprøver.

3.3 Lyd og teknisk utstyr i lokalet

Det tekniske utstyret skal monteres slik at lyd ikke spres i strukturen, e.g. i samråd med akustiker. Leietaker plikter å påse at alle arrangementer og daglig aktivitet ikke medfører lydnivåer høyere enn:

Frekvenser	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000
Ls (senderrom)	55	55	70	75	75	80	80	80

Måleutstyr for lydtrykk og plassering av dette skal godkjennes av styret. Leietaker plikter å loggføre lyddata to uker tilbake i tid. Utleier forbeholder seg retten til å be om innsyn i lyddata ved behov.

Leietaker kan be om innmåling av terskelverdier for lyd etter gjennomført oppussing. Innmåling bekostes av utleier.

3.4 Arrangementer ut over lydnivå og/eller ut over åpningstid

Leietaker kan søke utleier om tillatelse til å avholde arrangementer som innebærer at lydnivået overskrider verdiene som er oppgitt i punkt 3.3 og/ eller å utvide åpningstiden for arrangementer frem til kl. 01:00.

3. RØYKEFORBUD PÅ UTESERVERING

Alle bord og sitteplasser på uteserveringen skal være røykfrie.
Leietaker forplikter seg til å merke samtlige bord på uteserveringen med tydelig skilting som angir: "Røyking forbudt."

Leietaker skal også følge eventuelle kommunale bestemmelser og borettslagets interne regler knyttet til røykeforbud.

4. FAKTURERING OG MERVERDIAVGIFT

Leien utgjør 7 % av årlig brutto omsetning, ikke medregnet merverdiavgift.

Leie pr måned betales forskuddsvis den 20. hver måned for tiden med kr 39 240 pr. mnd som et estimat.

Estimatet på kr 39.240 kan kreves endret i januar hvert år, basert på endring i kpi.

Estimatet kan dog tidligst endres med virkning fra 1. januar 2027, med endring i kpi regnet fra 1. januar 2026 frem til 1 januar 2027.

Utleier fakturerer leien med tillegg av merverdiavgift (mva), dersom utleier er eller blir registrert i Merverdiavgiftsregisteret og lokalets bruk faller innenfor mva-pliktig virksomhet.

Leietaker aksepterer at leiebeløpet kan faktureres inkludert merverdiavgift, i henhold til gjeldende sats og lover, og forplikter seg til å betale mva i tillegg til avtalt leie dersom dette blir aktuelt.

5. DEPOSITUM KONTO

Leietaker har deponert til sammen kr 15.960 på depositumkonto den 27. mai. Årlig rente tillegges kontoen.

6. OPSJON

Nåværende leieavtale utløper 31. desember 2032. Leietaker kan senest ett år før leieavtalens utløp fritt velge en av følgende to opsjoner:

Opsjon A

Leietaker har en rett til å forlenge leieavtalen på samme vilkår som tidligere for en periode på inntil 3 år (dvs frem til 31. desember 2035).

Opsjon B

Alternativt har leietaker rett til å forlenge leieperioden med inntil seks år (dvs frem til 31. desember 2038), men slik at leien skal justeres til markedsleie fra 31. desember 2035.

For A og B gjelder

Leietaker må i tilfelle skriftlig varsle utleier senest ett år før leiekontraktens utløp om opsjon A eller B gjøres gjeldende, dvs senest innen 31. desember 2031.

7.SÆRLIGE REGLER I PERIODEN FRA OPPSTART BYGGEARBEIDER TIL FERDIGSTILLELSE

Pr i dag er det ikke sendt inn igangsettingstillatelse knyttet til rammetillatelse av 23. oktober 2024. (i følge saksinnsyn 10.06.25 hos Plan og bygg.) I byggeperioden opphører Papegøyes plikt til å betale leie. Utleier skal så snart som mulig varsle leietaker skriftlig om fra hvilket tidspunkt leiefritaket igangsettes. Papegøye gis en rett, men ikke plikt til å drive café i byggeperioden så langt det er forenelig med de pågående arbeidene uten at dette utløser plikt til å betale leie. Videre gis Papegøye leiefritak i ytterligere 30 dager etter at arbeidene i lokalene er ferdigstilt.

8. SIGNATURER

Utleier | Urtegata 48 ORG NR 948 539 667

Styreleder

03.07.2025

Dato | Vetle Christensen Birkeland

Leietaker | Papegøye AS ORG NR 923 343 741

Daglig leder / Medeier

03.07.2025

Dato | Anton Arvid Söderman

Medeier

03.07.2025 Adil Khan

Dato | Adil Khan

Borettslaget Urtegata 48 v/ Styreleder Vetle Christiansen Birkeland

Sendt per e-post til: brlurtegata48@gmail.com

Oslo, 2. mai 2025
Vår ref.: Sak 11673
Ans. adv.: Mari Storholt

JURIDISK NOTAT – SPØRSMÅL OM INNGÅENDE MVA VED HÅNDVERKERTJENESTER OG MULIG FRADRAG – BORETTSLAGET URTEGATA 48

1. Innledning. Borettslagets spørsmål

Advokatkontoret i Usbl er kontaktet av Borettslaget Urtegata 48 («Borettslaget») i forbindelse med spørsmål omkring MVA ved betaling for håndverkertjenester/entreprenørarbeid i Borettslagets næringslokaler.

Borettslaget har innhentet flere tilbud fra entreprenør for gjennomføring av oppussingsarbeider i næringslokalene. Arbeidene har sin bakgrunn i at Borettslaget har søkt om bruksendring, der kommunen har stilt krav om gjennomføring av ulike tiltak før godkjenning kan gis.

Utover disse fremtidige kostnadene har Borettslaget også hatt innledende utgifter til arkitekt og prosjektleder.

Næringslokalet leies i dag ut til to ulike leietakere, Papegøye AS, org. nr. 923 343 741 (kafévirksomhet) og Dohuk Frisør, org. nr. 992 001 003 (frisør). Begge leietakerne er registrert i MVA-registeret. Borettslaget utgående leiekrav er opplyst at faktureres eks. MVA.

På denne bakgrunn har Borettslaget stilt følgende spørsmål:

i. Skal Borettslaget betaling for entreprenørarbeider gjøres inkl. eller ekskl. MVA?
ii. Kan Borettslaget ha rett til etterfølgende refusjon for MVA tillagt håndtverktejenestene?

Overordnet konklusjon:

Til punkt i:
Borettslaget er forpliktet til å betale entreprenør inkl. MVA. Dette har sin årsak i at entreprenørarbeider er underlagt merverdiavgiftsloven (MVA-loven) og må tillegge sine tjenester MVA, se nærmere og kort om dette i punkt 2.1. under.

Til punkt ii:
Utgangspunktet er at utleievirksomhet er unntatt reglene om MVA, og da også reglene om fradrag. Unntaksvis har en mulighet til frivillig registering i MVA-registeret, slik at inngående MVA for tjenester som knytter seg utleievirksomheten kan kreves fradrag for. Hovedvilkår for dette er at drives næringsvirksomhet i lokalene og leietaker er registrert i MVA-registeret. Dette forstår vi at er tilfellet for Borettslaget.

Fradrag kan likevel kun kreves for MVA på tjenester som knytter seg til utleievirksomheten og som er anskaffet etter Borettslagets frivillige registering. Etter tidspunkt for frivillig registering har borettslaget 3 år på seg til å kreve fradrag for slike tjenester.

NB: Gjeldende leiekontrakter med dagens leietakere kan sette en sperre for frivillig registering. I det tilfellet leiekontrakten angir at leie skal betales uten MVA, og samtidig ikke åpner opp for dette senere kan endres, vil Borettslaget være avskåret fra å fakturere leiekrav med MVA. Dette har den konsekvens at Borettslaget ikke kan praktisere avgiftspliktig virksomhet ved frivillig registreres.

En nærmere gjennomgang følger under.

2. RETTSLIG VURDERING

2.1. Skal borettslaget betale håndtverkertjenester med eller uten MVA?

Borettslaget har stilt spørsmål til om kostnader for entreprenørarbeider i forbindelse med oppussing av leiearealene må betales med eller uten MVA.

Det enkle svaret på dette er ja.

Dette svaret har sitt grunnlag i at entreprenørtjenester er avgiftspliktig virksomhet og dermed må fakturere sine tjenester inkl. MVA, jf. MVA-loven 2-1.

2.2. Kan Borettslaget ha fradragsrett for inngående MVA? Hvis ja, hvordan går Borettslaget frem med dette?

i. Utgangspunkt: Mulighet for fradrag for inngående MVA. MVA på utleievirksomhet.

MVA-loven åpner opp fra at en kan få fradragsrett for inngående MVA på tjenester, uten angitte vilkår. Med inngående MVA menes MVA som tillegges på varer eller tjenester som anskaffes. F.eks. MVA som tillegges på kostnader for påkostning av et lokale, slik som her.

Hjemmel for fradragsrett følger av MVA-loven § 8-1 som lyder:

> *"Et registrert avgiftssubjekt har rett til fradrag for inngående merverdiavgift på anskaffelser av varer og tjenester som er til bruk i den registrerte virksomheten".*

Bestemmelsen oppstiller tre vilkår for fradragsrett:

- Den næringsdrivende må være registrert i Merverdiavgiftsregisteret (registreringsvilkåret).
- Anskaffelsen må være til bruk i avgiftssubjektets virksomhet (tilordningsvilkåret).
- Anskaffelsen må være til bruk i den registrerte virksomheten (tilknytningsvilkåret).

I tillegg må den inngående merverdiavgiften dokumenteres med bilag (legitimasjonsvilkåret), jf. MVA-loven § 15-10 første ledd.

Som kjent er Borettslaget ikke registrert i MVA registeret, jf. første vilkår for fradragsrett (registeringsvilkåret). Dette er ikke "feil" i og med utleie av fast eiendom som utgangspunktet er unntatt MVA-loven og plikten til registering, jf. § 3-11.

Oppsummert: I og med at Borettslaget ikke er registrert i MVA-registeret er utgangspunktet at Borettslaget ikke har rett på fradrag for inngående MVA.

ii. Unntak: Mulighet for fradrag gjennom frivillig registering

Som gjennomgått over, er utleie av fast eiendom som hovedregel unntatt reglene om MVA, slik at reglene om fradrag ikke gjør seg gjeldende.

MVA-loven har likevel regler om *frivillig registering*. Dette åpner opp for at en kan kreve fradrag for inngående MVA også tilknyttet utleie.

Av MVA-loven § 2-3 fremgår følgende:

> ***§ 2-3. Frivillig registrering***
> *(1) Næringsdrivende og offentlig virksomhet som leier ut bygg eller anlegg, kan frivillig registreres i Merverdiavgiftsregisteret dersom bygget eller anlegget brukes*
>
> *a) i virksomhet som er registrert etter denne loven,*
>
> *b) av offentlig virksomhet der øverste myndighet er kommunestyre, fylkesting eller annet styre eller råd etter kommuneloven eller kommunal særlovgivning,*
>
> *c) av interkommunale og interfylkeskommunale sammenslutninger organisert etter kommuneloven eller kommunal særlovgivning.*
>
> *Beløpsgrensene i § 2-1 gjelder tilsvarende.*
>
> *(2) Bortforpaktere av landbrukseiendom på minst fem dekar og utleiere av jordbruksarealer uten bygninger, kan frivillig registreres.*
>
> *(3) Næringsdrivende og offentlig virksomhet som driver utleie som nevnt i første eller annet ledd og er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, anses som frivillig registrerte dersom leieforholdet behandles som merverdiavgiftspliktig*

Med betydning for denne saken, ser en at det oppstilles et vilkår om at utleieobjektet må drives i virksomhet som er MVA-registrert. Ut ifra Borettslagets opplysninger og angivelsen av aktuelle leietakere (se innledningsvis i punkt 1) er dette vilkåret oppfylt.

Av bestemmelsen fremgår det videre at beløpsgrensen i § 2-1 gjelder tilsvarende. Etter § 2-1 (1) fremgår det at næringsdrivende og offentlig virksomhet skal registreres i MVA-registeret når *omsetning og uttak som er omfattet av loven har oversteget kr 50 000.* Med andre ord: Frivilling registering stiller som vilkår at Borettslaget de siste 12 månedene har hatt en leieomsetning på minst kr 50 000.

En må her merke seg at det kun er inngående MVA som knytter seg til den avgiftspliktige virksomheten – ergo utleie i dette tilfellet – som en kan kreve fradrag for. MVA på andre kostnader Borettslaget har, f.eks. vaktmestertjenester som knytter seg til boligdelen, vil ikke være fradragsberettiget da disse ikke knytter seg til utleievirksomheten.

Oppsummert: Borettslaget vil ha mulighet for frivillig registering i merverdiavgiftsregisteret såfremt utleieinntekter har vært minst 50 000 de siste 12 månedene. Dette åpner for fradragsrett for

inngående MVA, i dette tilfellet for håndtverkertejenester i næringslokalene. Se likevel mer om betydningen av leieavtalen med leietaker (punkt iv.)

i. NB: Betydningen av leietakers forhold og leieavtalen

Som gjennomgått over, er Borettslagets mulighet for frivillig registering – og igjen adgang til fradrag –avhengig av om leietaker driver avgiftspliktig virksomhet. Dette er et vilkår for at Borettslaget skal kunne registreres.

Videre: Ved frivillig registering må Borettslaget fakturere husleie inkl. MVA da utleievirksomheten da vil anses avgiftspliktig. Dette innebærer at Borettslagets leieavtaler er av betydning. Borettslaget er pliktig å holde seg innenfor rammene av det som er avtalt med leietaker. Dersom leiekontrakten angir at leie faktureres inkl. MVA er dette uproblematisk.

Dersom leieavtalene angir at husleie betales eks. MVA (og uten mulighet for å senere kreve dette), vil Borettslaget (i det privatrettslige forholdet med leietaker) ikke ha rett til å fakturere husleie inkl. MVA. Borettslaget da også måtte svare for utgående MVA, uten å få dekket dette gjennom husleien.

Oppsummert: Den frivillige registeringen avhenger av om Borettslaget har adgang til å til å kreve MVA på husleie. Dette beror på hva som følger av de konkrete leieavtalene, og om disse åpner opp for leie inkl. MVA.

ii. Virkningspunktet for fradragsrett

Borettslaget er ikke frivillig registrert i MVA-registeret og omfattes per nå ikke av fradragsreglene. Utgangspunktet er dermed at Borettslaget ikke kan kreve fradrag for MVA på tjenester som har blitt – og blir – anskaffet uten at Borettslaget er frivillig registrert.

MVA-loven åpner likevel at en kan kreve fradrag tilbake i tid.

3-årsregelen etter frivillig registering
MVA-loven § 8-6 åpner opp fra at kan en kreve fradrag tre år tilbake i tid (tilbakegående avgiftsoppgjør). Her er det likevel angitt dette ikke gjelder for varer og tjenester som er anskaffet før registeringen. Med andre ord: Denne tilbakevirkende perioden gjelder kun fra det tidspunktet Borettslaget registreres-

6-månedersregelen
MVA-loven § 14-1 åpner for at virkningstidspunktet for registering kan settes noe tilbake i tid. Av § 14-1(3) følger det at frivillig registering etter § 2-3 første og andre ledd *tidligst kan skje med virkning fra og med en oppgavetermin som utløp de siste seks måneder før den elektroniske søknaden om registering ble loggført i mottakssentralen*. Her må en likevel merke seg at den frivillig registrerte er pliktig til å svare utgående merverdiavgift av de allerede avsluttede terminene, jf. *merverdihåndboken 15. utgave, 2019 s. 927.*

Oppsummert: Borettslaget kan kun kreve fradrag for inngående MVA som på tjenester som omsettes/pådras etter frivillig registering. Når frivillig registering er gjort og godkjent, har Borettslaget tre år på å kreve fradrag for inngående MVA.

Virkningstidspunktet for registering kan settes maks seks måneder tilbake i tid, beregnet fra da Borettslaget sendte søknad om frivillig registering. NB: Her må en likevel måtte svare for utgående MVA (altså MVA beregnet på leie for denne perioden).

3. NB: Justeringsregler ved registering

I det tilfellet Borettslaget kan frivillig registreres i MVA-registeret, må en være oppmerksom på MVA-lovens justeringsbestemmelser, jf. lovens kapittel 9.

For fast eiendom og utleie er essensen her at det vil kunne måtte gjøres en justering av fradraget dersom det er endringer i leietakersiden, og det gjøres påkostninger ved lokalet. Mer konkret: At fremtidige leietakere driver ikke-avgiftspliktig virksomhet. En slik endring vil kunne medføre at Borettslaget må justere ned fradraget en har fått på tidligere påkostninger av lokalene, og eventuelt tilbakebetale fradrag som allerede er gitt.

For slik justering, stilles det krav om at merverdiavgiftsbeløpet på påkostningen er nødt til å overstige 100 000 for å omfattes av regelverket. Grensen gjelder per byggetiltak/påkostning.

Oppsummert: Dersom Borettslaget frivillig registreres må en ha et bevist forhold til hvem som kan og bør være fremtidige leietakere. Dersom fremtidig leietaker ikke er avgiftspliktig, vil det måtte gjøres justeringer, og tidligere fradrag vil potensielt måtte tilbakebetales.

Justeringsreglene innebærer samtidig at Borettslaget må være nøye med å dokumentere og arkivere kostnader og inngående MVA på tjenester mv. da en kan bli pliktige til å fremlegge dette ved vurdering av om justering må gjøres.

4. Noen avsluttende ord

Som gjennomgått over, vil Borettslaget ha mulighet til frivillig registering forutsatt at gjeldende leieavtaler åpner for det. Overordnet vil konsekvenser ved slik frivillig registering være:

- Plikt til å beregne og innbetale utgående MVA på husleien.
- Full eller forholdsmessig fradragsrett for inngående MVA (typisk ved påkostninger av utleielokale)
- Anvendelse av justeringsreglene i kapittel 9. Dette stiller krav til dokumentasjon og bevissthet rundt fremtidige leiekontrakter.

I praksis og oppsummert: Økte krav til fakturering, regnskap og rapportering, men også redusert kostnadsbelastning pga. muligheten for fradrag.

Med vennlig hilsen
Advokatkontoret i Usbl

Mari Storholt
Advokat
msto@usbl.no
909 32 912

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

Onsdag 06.08.2025 kl. 18:00 -

Hos varamedlem Christian Viramontes Santander, Urtegt. 48 B

(I stedet for hos styreleder Vetle Christensen Birkeland, Urtegt. 48 B, som skrevet i innkallingen).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Som protokollvitne ble valgt: Helga Marie Saunes.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 9
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Låneopptak til oppussing av næringslokalet og refinansiering av lån

Styret har, sammen med leietakere, arbeidet frem budsjettramme og entreprenør for oppussing av våre næringslokaler.
Se vedlegg til innkallingen for full beskrivelse av saken.

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret i Borettslaget Urtegata 48, org. nr. 948 539 667, fullmakt til å ta opp lån på kr. 3.550.000,- til oppussing av borettslagets næringslokale + refinansiering av lån nr. 1829.05.07290 i SpareBank 1 Østlandet, med saldo kr. 4.232.219,- pr. 30.06.2025.

Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i eiendommen gnr. 230 bnr. 381 i Oslo kommune, pålydende kr. 9.600.000,- (123 % av lånebeløp + refinansiering).

Lånets løpetid skal være 30 år

Vedtak:
Forslaget ble godkjent.

3. Fullmakt til å leie inn profesjonell styreleder

Det har ikke kommet inn noen som er klar til å overta styrevervet etter at nåværende styreleder (Vetle Christensen Birkeland) har varslet sin fratredelse. Likevel kan ikke styret stå uten en leder, og som foreslått legges det her til rette for å vedta en ramme som kan brukes til å leie inn denne funksjonen eksternt. Summen på kr 200 000,- er satt av basert på innhentede tilbud.

Styrets forslag til vedtak:
Generalforsamling gir styret i Borettslaget Urtegata 48,org nr. 948 539 667, fullmakt til å leie inn profesjonell styreleder med en kostnadsramme på kr 200 000,- for perioden 01.08.2025 - 01.06.2026. Kostnadsrammen og ny periode må vedtas på nytt ved neste ordinære generalforsamling 2026.

Vedtak:
Styret kan innhente tilbud på ekstern styreleder. En styreleder må velges av generalforsamlingen.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Urtegata 48

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	06.08.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	06.08.2025
Protokollvitne	Helga Marie Saunes (sign.)	07.08.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

avholdt digitalt på Usbl.no, Bonabo, Min side

i perioden 29.10.2025 kl. 08:00 - 30.10.2025 kl. 20:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Vetle Christensen Birkeland.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 8

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Valg av styreleder.

Styret foreslår at styreleder Vetle Christensen Birkeland og varamedlem Christian Viramontes Santander bytter roller.

Valg av styreleder for Styret Urtegata 48

- Christian Viramontes Santander - 7 stemmer

Vedtak:

Valgt ble Christian Viramontes Santander frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

3. Valg av varamedlem.

Styret foreslår at styreleder Vetle Christensen Birkeland og varamedlem Christian Viramontes Santander bytter roller.

Valg av varamedlem for Styret Urtegata 48

- Vetle Christensen Birkeland - 7 stemmer

Vedtak:

Valgt ble Vetle Christensen Birkeland frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

4. Honorar til styreleder for perioden fra 01.11.2025 frem til neste ordinære generalforsamling.

Styret foreslår at honoraret til nyvalgt styreleder (sak 2) settes til kr. 4.500,- pr. måned. Beløpet utbetales månedsvis fra og med november 2025 frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 7

Vedtak:

Honoraret til nyvalgt styreleder (sak 2) settes til kr. 4.500,- pr. måned.
Beløpet utbetales månedsvis fra og med november 2025 frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Urtegata 48

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	31.10.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	31.10.2025
Protokollvitne	Vetle Christensen Birkeland (sign.)	31.10.2025

HUSORDENSREGLER

for

BRL. URTEGATA 48

Det er i hver enkelt borettsinnehaver interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vært oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av evt. leiekontrakt.

RO I LEILIGHETEN

Hver og en leietaker pålegges å begrense støy fra leiligheten i tidsrommet kl. 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke utøves aktiviteter knyttet til oppussing, dans, musikk e.l. med mindre det er avtalt med leilighet over, under og ved siden av. Ved arrangering av fest forventes det at leietaker sender ut varsel til borettslaget. I helgene utvides tidsrommet kl. 2300-0900.

HUSDYRHOLD

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall legges i anviste beholder. Restavfall, matavfall og plastikk skal emballeres med fargekodede poser iht. Oslo Kommunes retningslinjer. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å få fjernet. Pappavfall komprimeres så langt det er mulig før det deponeres i relevant beholder.

RENHOLD

Trappeoppgang rengjøres i uken v/ innleid rengjører. Andre fellesarealer (loft, kjeller osv.) rengjøres i forbindelse med biannuale dugnader.

BRUK AV FELLESAREALER

I fellesareal inngår: portrom, bakgård, stall, trappeoppgang, takterrasse, loftstrom og kjellerrom utenfor boder.

!Lagring i fellesarealer skal ikke hemme rømning i tilfelle brann!

Generelt er lagring i fellesareal tillatt i opptil et døgn uten å varsle styret. I alle tilfeller av lagring i fellesarealer skal lagret materiell merkes med navn og nummer.

Det er ikke tillatt å røyke på takterrassen eller i portrommet. På takterrasse benyttes stearinlys i lukket beholder.

KONTAKT MED STYRET

Dersom det er behov for å ta kontakt med styret for å fremme sak for styremøte eller legge frem en klage skal dette sende på e-post: brlurtegata48@gmail.com

Revidert 7.2.2022

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tuva Linea Haugen Westin
URTEGATA 48A

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530970
9142211

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 381

Vi viser til bestilling av 20260420 for URTEGATA 48A.

GNR. 230 BNR. 381

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1869.

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

446 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

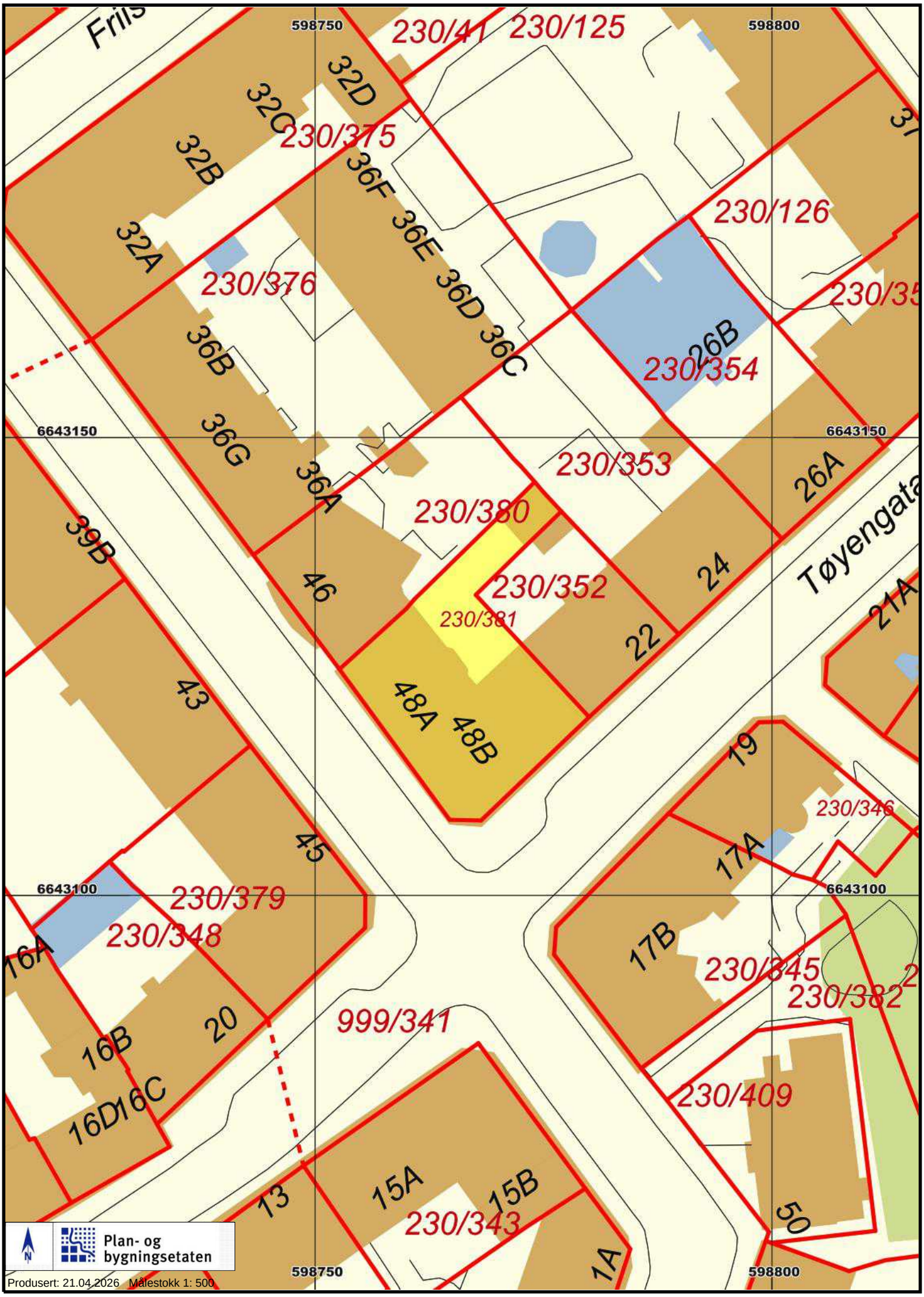
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

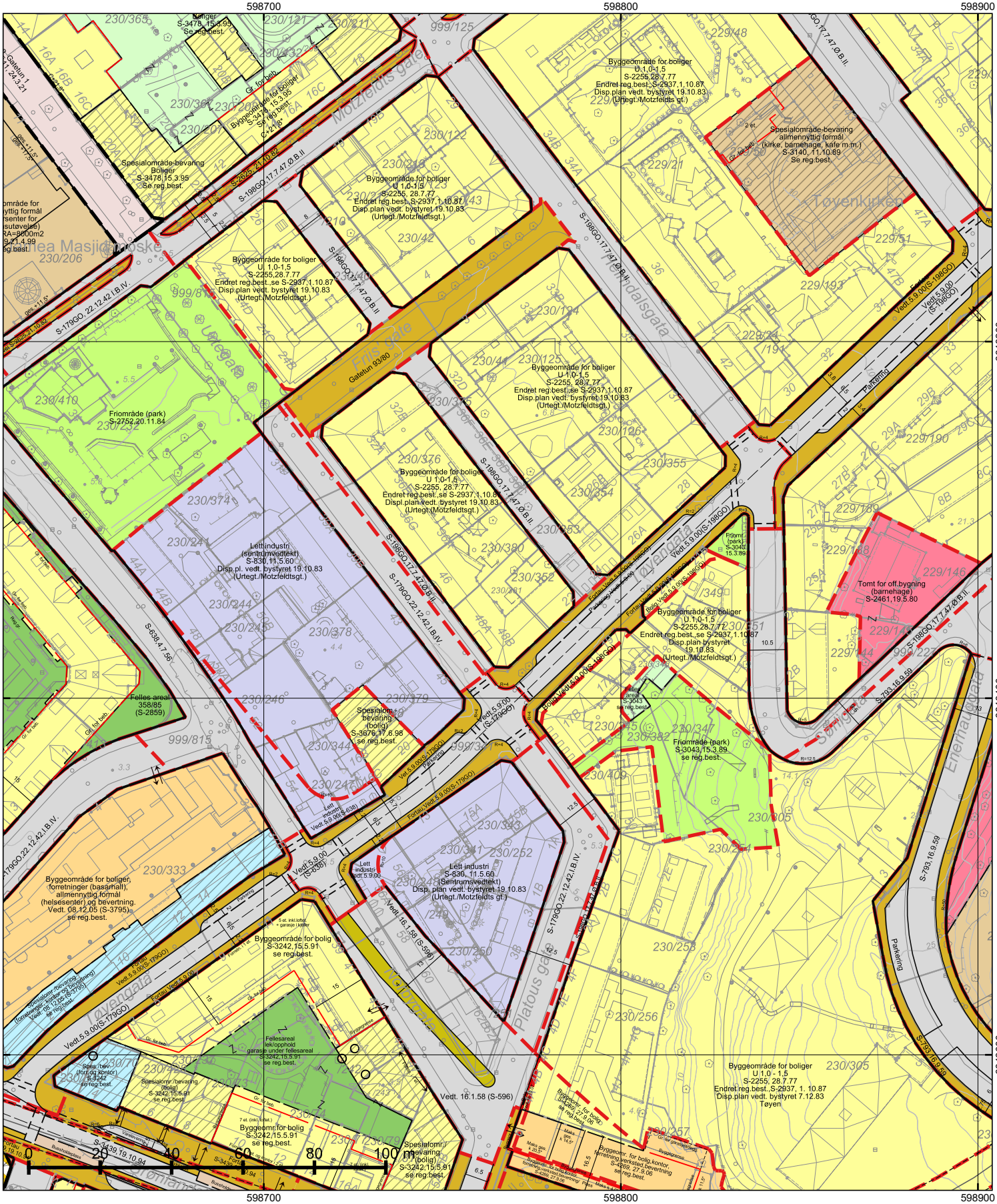
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Frils
598750
598800
230/41
230/125
32D
32C
230/375
32B
32A
36F
36E
36D
36C
230/126
230/376
36B
36G
36A
26B
230/354
6643150
6643150
230/353
26A
230/380
39B
46
230/352
24
Tøyengata
230/381
22
21A
43
48A
48B
19
230/346
17A
45
6643100
6643100
230/379
230/348
17B
230/345
230/382
16A
16B
20
999/341
16D16C
230/409
15A
15B
13
230/343
50
1A
598750
598800
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
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: 156409/ 86530970
Deres ref.:
Adresse: Urtegata 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/381

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

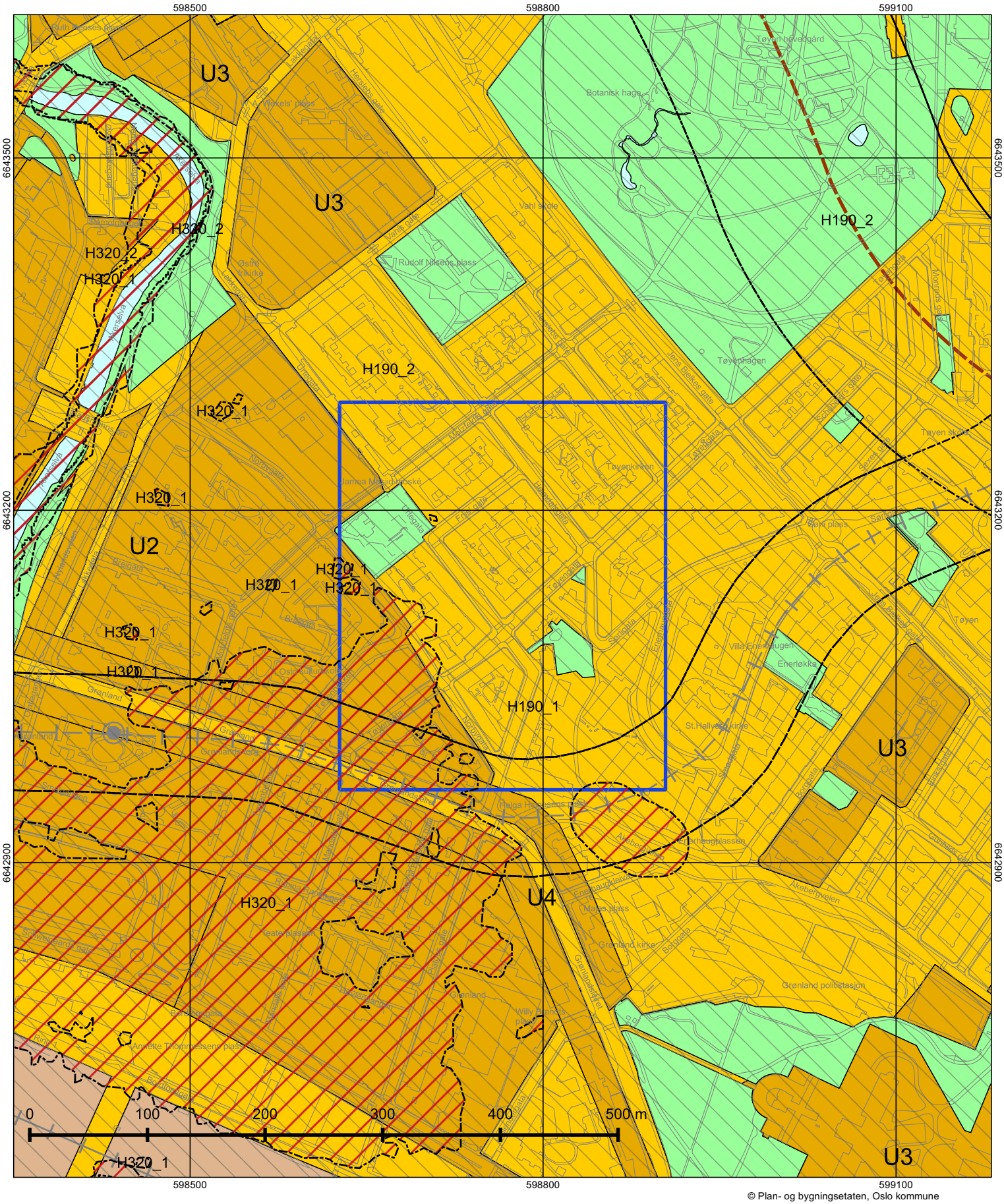
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156409/86530970
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 18.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201518190-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	URTEGATA 48	Eiendom:	230/381/0/0
Tiltakshaver:	URTEG 48 BORETTSLAGET	Adresse:	Urtegata 48, 0187 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Urtegata 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 08.08.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
URTEG 48 BORETTSLAGET, Urtegata 48, 0187 OSLO, otm-lan@online.no

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad,w.c. i 1.,2.,3.,4etg. og w.c. på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Urtegaten 48		76/914

Byggherre

Sameiet Urtegt. 48 v/
Øystein Halvorsen,
Urtegt. 48,

Oslo 1.

Ansvarshavende

Tømmermann Johan Snoksen,
Utsiktsveien 10,

1482 Nittedal.

Dato
KR/TA
25.oktober 1976.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

Skl. C-16. ANDVORD.

16. 75. N. 1. 75.

Til

Den vedk. Bygningskommission. Cfr. 27-31/75.

BCfr. 3/75.

Idet man Tomt 1 Kvb. Hjørnet af Kirkegaden og Kirkegaden, ønsker jeg at opføre en Hjørnegaard i 4 Etager. Gaarden faar til Kirkegaden 29 Alen lang, til Kirkegaden 36 Alen lang med Buehjørne. Hjørnet af 5 Alen. I Gaarden bliver Port. 5 Fag. 12. Toms Side og 1 Fag. 9 Toms. Der faar 6 Etager. Blive at anbringe 3 Beboelses Lejligheder i hver Etage med Indgang fra Kirkegaden og Forbindelse til den vedk. Kirkegaard. Hvorvidt Kirkegaarden vedk. Bygnings Kommission tilhører eller ej, maa jeg forespørge Dem om. For Ansøgningen Fra 25 Februar d. Aar. Ang. Tegninger

Ærbødigst

A. Jørgensen

Tømrermester

Anbefales til Approbation og oversendt til
den ærede Søndfjordkommission. Jacobsen til
Søndfjordvedtægternes §. 15

Chr. d. 13/1 74 M. Schirmer

modtaget d. 15/1 Sekret. Lunde

Christiania d. 16. Januar 1873 Bdirekt.

Oversendes Stadsingeniøren og Bygningskommissionen
i Anledning af Ligningsloven af 8. Juni 1848
§§ 6, 7 og 8 paakrævede Bekjendtgjørelser.

Chr. 16/1 73 Chr. Bull

Hvis deforholder af Tøiengaardens Matrikkelgrund fortil Lundebekk Grænse Sørumsbruen ned den vestlige Linie, der danner Matrikkelskillet fra dens Sydvestlige Hjørne ved Nordfjeldets Gaards Hjørne til dens Sydvestlige Hjørne ved Herredalen Gaards Vestlinie, — forøvrigt Tøiengaardens Matrikkelgrund beliggende paa Cöten 15'o, nedenfor beliggende paa Cöten 24'o.

Hvis deforholder af Arbeidsmandsboligen fortil Jernbane Grænsen Sørumsbruen ned den vestlige Linie, der danner Matrikkelskillet fra dens Sydvestlige Hjørne ved Tøiengaardens Nordvestlige Hjørne til dens Sydvestlige Hjørne ved Nordfjeldets Gaards Hjørne, — forøvrigt Arbeidsmandsboligen paa Cöten 15'o, nedenfor beliggende paa Cöten 19'o.

Cabellaune en angivne efter Admiralitetskartet over Bygdø.

Forbeholder mig dersom Grundens Facader kommer at ligge anderledes end Tegningen viser ved Godkjendelsen af Bygningen og Grundens nærmere Fastsættelse med de i Loven paabudne Linier der maatte gives af Veivæsenets Kommission ved Klokkarstuen af nærmere Lov paa de Lov. Fastbygningslinier maatte anvendt ligge nedenfor 12 Fod hvilken ved Bygningsmyndighedens Autorisation Afslag paa Bygningstilladelse.

Christiania den 19 Januar 1873. —

Sekret. Lunde 20/1 1873 O. Bygn. Kom.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09779-25	Elise Gaare Ytterstad	18.03.2026

Adresse: Urtegata 48
Eiendom: 230/381
Ansvarlig søker: VITREO AS
Tiltakshaver: BORETTSLAGET URTEGATA 48

Ferdigattest - Urtegata 48 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av 1. etasje til frisør og servering, mottatt 13.02.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Elise Gaare Ytterstad
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Plan 1 etasje
Snitt A og B
Gjennomføringsplan
Fasade nordvest

Mottakere:
VITREO AS, Kerstin

Kopi til:
BORETTSLAGET URTEGATA 48, Marie Saunes

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Romfarer arkitekter AS
St. Olavs gt. 24
0166 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.08.2023
	202308934 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	URTEGATA 48A	Eiendom:	230/381/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Urtegata 48	Søker:	Romfarer arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Urtegata 48 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer, mottatt 16.08.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308934			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade sørvest	E03	04.07.2023	5/3
Fasade sørøst	E04	04.07.2023	5/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

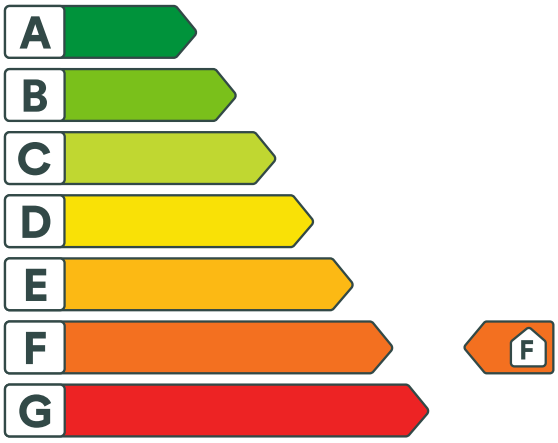
Kopi til:
Borettslaget Urtegata 48, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

enova

Energiattest



Adresse **Urtegata 48B, 0187 OSLO**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269249**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80589778**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **381**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1875**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 406 kWh**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Urtegata 48 B, 0187 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 381, andelsnr. 6 i BORETTSLAGET URTEG 48, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260233

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768

E-post: jorgen.swensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
