PRIVATMEGLEREN

URTEGATA 45

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Liste om løsøre og tilbehør

Boligkjøpforsikring Tryg

Tilstandsrapport

Urtegata 45, 0187 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 379
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26180 **Eiendomsverdi ref nr:** NI1639

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 1. etasje.

Bygården gjennomgikk en generell fornyelse/oppgradering ca 1996.

I regi av tidligere eiere ble det utført omfattende oppgraderinger, som i hovedtrekk bestod av:

* I 2023 ble badet fornyet ved påføring av Mikrosement på opprinnelige flislagte vegger og gulv.
* I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
* I 1996 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluket og legging av membran/gulvbelegg. Det ble samtidig lagt nye vannrør av plastrør, som er lagt med fordelerskap i soverommet bak dusjen.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2023 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2025 ble det montert ny induksjonstopp.
* I 2024 ble det montert ny, integrert stekeovn.
* I 2023 ble det montert nye fronter på kjøkkeninnredningen.

Eier opplyser at ventilasjonskanalene til badene nylig er renset og vedlikeholdt i regi av borettslaget.

Samlet sett gir dette en praktisk innredet 3-roms leilighet, som holder en normal standard.
Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder.
Badets underliggende tettesjikt er opplyst å være fra 1996.
Tettesjiktets alder gir usikkerhet om videre funksjon og økt risiko for fuktskader. Overflatefornyelsen i 2023 innebærer ikke dokumentert fornyelse av tettesjiktet.
En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Badet er vurdert til TG3 på bakgrunn av alder og vurdert tilstand for det opprinnelige vanntette sjiktet fra 1996.

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1893

UTVENDIG Gå til side

* Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
* Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
* Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
* Vinduer med isolerglass merket med produksjonsår 1996. Vindu mot gårdsrommet er merket med produksjonsår 2019.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Trebjelkelag som etasjeskillere.
* Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med takplater.
* Støpejernstrapp med malte tretrinn og malte malte vegger i oppgangen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Badet har varmekabler i gulvet.

I 2023 ble badets overflater fornyet med påføring av mikrosement på vegger og gulv.

Badet ble modernisert og flislagt i 1996. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av sluk, etablering av membran/gulvbelegg samt installasjon av nye vannrør i plast. Vannrørene er tilknyttet et fordelerskap plassert i soverommet, på motsatt side av veggen bak dusjen.

Selv om overflatene ble fornyet i 2023, er badets underliggende konstruksjon og tettesjikt fra 1996. På bakgrunn av alder, forventet levetid og datidens byggemetoder vurderes badets oppbygging å ikke tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Det må derfor påregnes en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og normal bruk i henhold til dagens krav.

Badet er samlet vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3) på bakgrunn av konstruksjonens oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet ble samtidig flyttet og etablert i en åpen løsning mot stuen.

I 2023 ble kjøkkeninnredningen oppgradert med nye fronter. Det ble videre installert ny integrert stekeovn i 2024 og ny induksjonstopp i 2025.

Kjøkkenet er utstyrt med Waterguard lekkasjesikring, AquaStop og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Leiligheten har felles mekanisk avtrekksventilasjon fra badet. For øvrig er ventilasjonen basert på naturlig ventilasjon, med begrenset antall ventiler og avtrekkspunkter, slik det er vanlig i eldre bygårder.
* Varmtvann fra fellesanlegg.
* Vannrør av plast som ble lagt nye ved moderniseringen av badet i 1996, og som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i soverommet bak dusjhjørnet.
* Avløpsrør i leiligheten av plastrør.
* Elektrisk oppvarming med varmekabler i badegulvet. Forøvrig panelovner.
* Peisovn i stuen.
* Sikringsskap i entre/gang. Måler i felles tavleskap. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske anlegget omfatter både jordede og ujordede kurser. Deler av anlegget ble oppgradert i 1996 og i stue/kjøkken i 2018.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms andelsleilighet

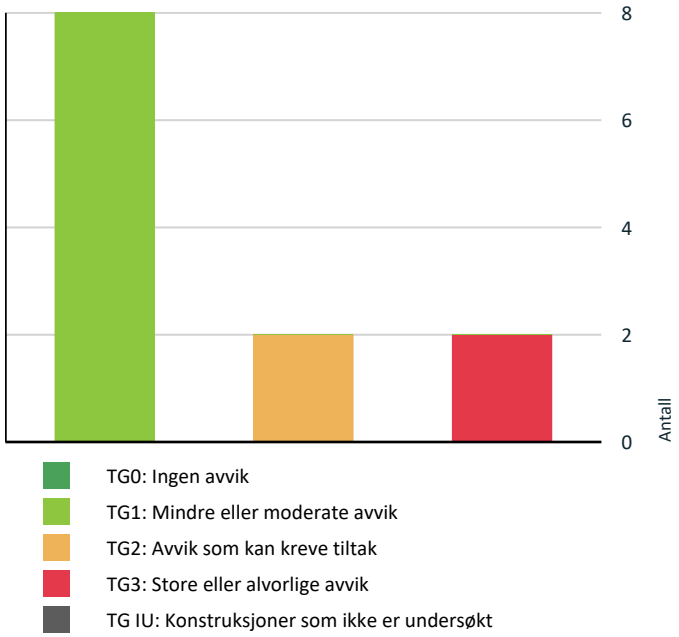
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Tidligere kjøkken er innredet som soverom, og kjøkkeninnredningen er flyttet til åpen løsning mot stuen. Dette avviker fra tilgjengelige godkjente tegninger. Brannskillende konstruksjoner antas ikke å ha blitt berørt av tiltaket, slik at det ikke er søknadspliktig arbeid.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

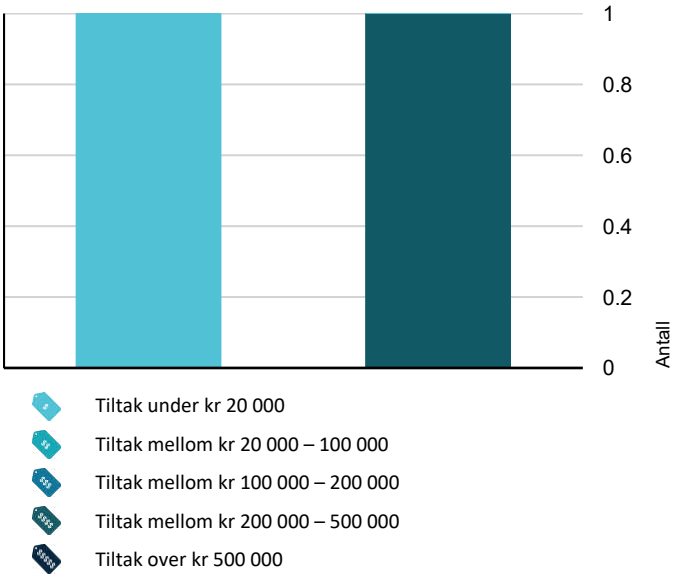
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av andelsleiligheter, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Bygningen/leiligheten er oppført etter datidens byggeskikk og regelverk. Senere ombygginger og oppgraderinger er omtalt der dette er relevant for rapporten. Bygningen/leiligheten oppfyller derfor ikke nødvendigvis dagens krav i byggeregelverket, herunder krav til lufttetthet, ventilasjon og isolasjon. Registrerte forhold vurderes i hovedsak å være alders - og slitasjerelaterte som følge av normal bruk. Alder, utidsmessige løsninger og eventuelle endringer i bruk kan over tid bidra til at skjulte feil og mangler avdekkes. Slike forhold kan ikke påregnes avdekket ved en tilstandsrapport basert på visuell kontroll og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.
Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører
- Høydeforskjell i etasjeskille

Ved avvik med uavklart årsak eller omfang kan ytterligere undersøkelser på nivå 2 eller 3 være aktuelle. Behovet vurderes

Sammendrag av boligens tilstand

konkret for den enkelte bygningsdel.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Bygningen er en eldre bygård oppført uten radonsperre.
  Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger i leiligheten. Eiendommen ligger i et område med meget høy radonaktsomhet ifølge NGU.
  Radonmåling anbefales for å avklare faktisk radonnivå. Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1893

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Leiligheten har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og isolerglass som er merket produksjonsår 1996.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Vinduene fra 1996 har høy alder og usikker gjenværende funksjonstid.
Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige funksjonsavvik ved stikkprøvekontroll. Alder medfører økt risiko for svekket tetthet og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre vinduer kan medføre økt varmetap og redusert komfort. Som følge av alder må det påregnes økt risiko for svekket funksjon og behov for utskifting over tid.

Tiltak:
Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Utskifting av vinduene bør påregnes på sikt som følge av alder og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Soveromsvindu med trekarmer og isolerglass som er merket produksjonsår 2019.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering.
Dørens åpne- og lukkefunksjon ble kontrollert uten registrerte avvik.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har hovedsakelig gulvbord. I ett soverom er gulvet oppforet og belagt med laminat.

Innvendige overflater fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:

Vegger med malte overflater.

Veggoverflatene fremstår i tilfredsstillende stand, uten synlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

Himlinger:

Himlinger med malte overflater. I stuen har himlingen rosett og stukkatur.

Himlingsoverflatene fremstår i tilfredsstillende stand, uten synlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området meget høy radonaktsomhet.

Vurdering av avvik:

• Bygningen er en eldre bygård oppført uten radonsperre.
Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger i leiligheten. Eiendommen ligger i et område med meget høy radonaktsomhet ifølge NGU.
Radonmåling anbefales for å avklare faktisk radonnivå.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Eventuell forhøyet radonkonsentrasjon kan innebære helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Behov for tiltak vurderes på grunnlag av måleresultatene.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn i stue/kjøkken.

Glassplate på gulvet under og foran peisovnen.

Teglsteinspipe.

Pipe og ildsteder er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2 plassbygde garderobeskap i entre/gang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Beskrivelse av badet:

Badet har varmekabler i gulvet og er innredet med servantbolle, servantskap, WC, svingbar dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vannrør av plast, utført som rør-i-rør-system.
Badet har felles mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil og tilluftsspalte ved døren.

I 2023 ble badets overflater fornyet med påføring av mikrosement på vegger og gulv, noe ujevnheter i gulvoverflaten.

Badet ble modernisert og flislagt i 1996. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av sluk, etablering av membran/gulvbelegg samt installasjon av nye vannrør i plast. Vannrørene er tilknyttet et fordelerskap plassert i soverommet, på motsatt side av veggen bak dusjen.

Tilstandsvurdering:

Selv om overflatene ble fornyet i 2023, er badets underliggende konstruksjon og tettesjikt fra 1996. På bakgrunn av alder, forventet levetid og datidens byggemetoder er det usikkerhet knyttet til om badets underliggende konstruksjon og tettesjikt tilfredsstiller dagens forventninger til fuktsikring og vanntetthet.

Det må derfor påregnes en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og normal bruk i henhold til dagens krav.

Badet er samlet vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3) på bakgrunn av konstruksjonens oppbygging, alder og forventet gjenværende levetid.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbyggingen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (undersøkelsesnivå 1).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet har på grunn av alder og datidens byggemetoder en konstruksjon og oppbygging som kan være mangelfull sett opp mot dagens krav og utførelsesmetoder for våtrom.

Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av konstruksjonens alder, oppbygging og forventet levetid, med særlig vekt på badets underliggende tettesjikt/membran.

Det er ikke opplyst om lekkasjer fra badet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Selv om det ikke er opplyst om lekkasjer, kan det ikke utelukkes at skjulte konstruksjoner har svekket fuktsikring som følge av alder.

Tiltak:
På bakgrunn av alder og forventet levetid må det påregnes en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring og vanntetthet etter dagens krav.

Kostnadsanslaget er basert på generell rehabilitering av badet med fornyelse av våtrommets tettesjikt. Anslaget er sjablongmessig og omfatter ikke eventuelle skjulte skader eller særskilte tilleggsarbeider.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved befaringen ble det utført fuktsøk gjennom eksisterende inspeksjonshull i veggen fra soverommet, på motsatt side av dusjhjørnet. Hullet ble etablert i forbindelse med tidligere salg av leiligheten i 2023. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold eller andre negative observasjoner ved undersøkelsen.

Det er ikke utført fuktsøk på veggene i dusjhjørnet, da disse består av flislagte overflater som senere er påført mikrosement. Denne oppbyggingen gjør at fuktsøk med vanlig fuktindikator ikke gir pålitelige måleresultater.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal modell) samt kjøle- og fryseskap.

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet ble samtidig flyttet og etablert i en åpen løsning mot stuen.

I 2023 ble kjøkkeninnredningen oppgradert med nye fronter. Det ble videre installert ny integrert stekeovn i 2024 og ny induksjonstopp i 2025.

Kjøkkenet er utstyrt med Waterguard lekkasjesikring, AquaStop og komfyrvakt.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter, avtrekkskanal er ført ut i rommet. Det er ikke avtrekksventiler i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Avtrekkskanalen er ført ut i rommet. Det er ikke registrert eget avtrekkspunkt i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende avtrekk medfører at fukt, lukt og forurensning fra matlaging ikke føres ut av rommet. Dette kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i leiligheten.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Aktuell løsning må avklares med borettslaget og tilpasses eksisterende ventilasjonssystem.

Kostnadsestimat må fastsettes når teknisk gjennomførbar løsning og nødvendig omfang er avklart. Eventuelle arbeider på felles ventilasjonsanlegg er ikke avklart.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med plastrør.
Vannrør av plast som ble lagt nye ved moderniseringen av badet i 1996, og som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i soverommet bak dusjhjørnet.

I fordelerskapet er det montert Waterguard lekkasjesikring og AquaStop

Det er ikke stoppekran i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Vannledningene er opplyst å være fra 1996 og har usikker gjenværende funksjonstid.
Egen manuell hovedstoppekran er ikke påvist.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Manglende manuell avstengningsmulighet kan vanskeliggjøre håndtering av lekkasje.

Tiltak:
Det må påregnes utskifting av vannledningene på sikt, som følge av alder og forventet levetid.
Det anbefales å etablere en lett tilgjengelig manuell hovedstoppekran for leiligheten, dersom dette ikke er ivaretatt gjennom eksisterende installasjoner.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast, som antas å være fra 1996. Avløpsrørene til kjøkkenet antas å være fra 2018, da kjøkkenet ble flyttet og modernisert.

Store deler av avløpsanlegget ligger skjult i vegger, konstruksjoner, innkassinger eller under gulv, og rørenes tekniske tilstand er derfor i begrenset grad visuelt kontrollerbar.

Røranlegget er kun vurdert ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen. En nærmere vurdering av avløpsanleggets tekniske tilstand krever særskilte undersøkelser og eventuelt spesialutstyr.

Alder, tilstopping og lekkasjer er generelle risikomomenter ved avløpsanlegg. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til slike forhold ved befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har felles mekanisk avtrekksventilasjon fra badet. For øvrig er ventilasjonen basert på naturlig ventilasjon, med begrenset antall ventiler og avtrekkspunkter, slik det er vanlig i eldre bygårder.

Eier opplyser at ventilasjonskanalene til badene nylig er blitt renset og vedlikeholdt i regi av borettslaget.

Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting, avhengig av blant annet temperatur- og trykkforhold. Ventilasjonsløsningen er typisk for denne typen eldre bygninger og har generelt mer begrenset luftutskifting enn moderne ventilasjonsanlegg.

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra badet og for øvrig naturlig ventilasjon. Luftutskiftingen er ikke dokumentert ved luftmengdemåling. Manglende eget avtrekk fra kjøkkenet er omtalt særskilt.

Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Leiligheten forsynes med varmtvann fra borettslagets fellesanlegg. Felles varmtvannsproduksjon og tilhørende installasjoner er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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 plassert i entre/gang, med strømmåler i felles tavleskap.

Det elektriske anlegget har fordelingskurser med automatsikringer. Sprede- og fordelingsnettet består av både jordede og ujordede kurser.

Deler av anlegget ble oppgradert i 1996 og i stue/kjøkken i 2018.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført etter 1999.

Det er utført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget innenfor den bygningssakkyndiges undersøkelsesområde. Kontrollen er ikke en elektrofaglig tilstandskontroll og kan ikke avdekke alle feil og mangler.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulv, forøvrig er det panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring.

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:

• Bygningen er en eldre bygård oppført uten radonsperre.
Det foreligger ikke dokumenterte radonmålinger i leiligheten. Eiendommen ligger i et område med meget høy radonaktsomhet ifølge NGU. Radonmåling anbefales for å avklare faktisk radonnivå.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eventuell forhøyet radonkonsentrasjon kan innebære helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Behov for tiltak vurderes på grunnlag av måleresultatene.

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

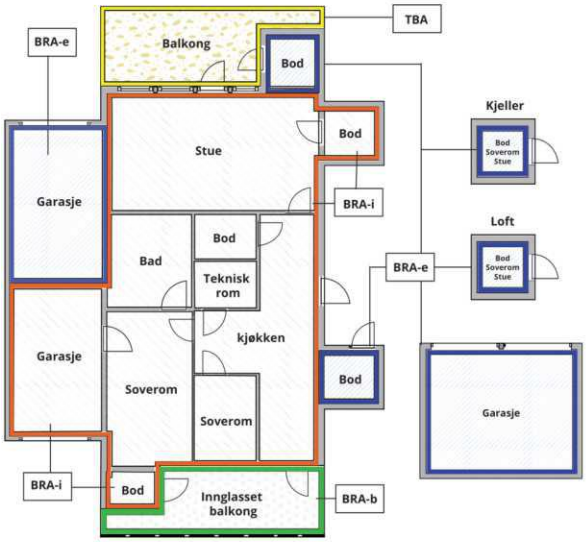
Hva er måleverdig areal?

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 andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	54			54	
Kjeller - fellesareal		7		7	
SUM	**54**	**7**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

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

Kommentar

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet i 1. etasje
Bygård over 4 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stue/kjøkken er 2,96 m.

Det medfølger:

- Loftsbod med gulvareal er ca 5 m². På grunn av skråtak er det ikke er målbart.
- 1 kjellerbod på ca 7 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Tidligere kjøkken er innredet som soverom, og kjøkkeninnredningen er flyttet til åpen løsning mot stuen. Dette avviker fra tilgjengelige godkjente tegninger. Brannskillende konstruksjoner antas ikke å ha blitt berørt av tiltaket, slik at det ikke er søknadspliktig arbeid.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Heidi Cecilie Baastad Christensen, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	379		0	430.4 m²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Urtegata 45

Hjemmelshaver

Kommentar
Borettslaget er en del av et sameie. Borettslaget er snr 2 i sameiet som består av i alt 2 seksjoner, borettslaget har en eierbrøk på 1493/1667.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1/Borettslaget Urtegata 45	978613195	1	Enqvist Boligforvaltning AS - tlf nr 22 80 95 95	Jone Sæstad og Heidi Cecilie Baastad Christensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
1	100	20 172	*31.12.2025*	24 239	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		1 400
Omløpsmidler:		366 173	Samlet innskuddskapital:		3 573 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	10 061	Langsiktig gjeld (+):	+	608 839
Disponible midler:		356 112	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		4 182 439

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på Grønland med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.
Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Gårdsrommet er opparbeidet med belegningsstein, sandkasse samt sittebenker og bord + sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.413 ,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 2.987,-, akonto renter lån 91940 med kr 98,-, akonto avdrag lån 91940 med kr 264,-, renhold med kr 182,-, andel renter/avdrag nytt lån mai 2020 med kr 207,-, vaktmester med kr 61,- og GlobalConnect med kr 614,- samt vanlige poster for borettslag.

Borettslaget har individualisert deler av fellesgjelden. Dette innebærer at det er gitt mulighet til å innfri deler av andel fellesgjeld.

Borettslagets bygninger er vernet som enkeltminne bygning, kommunalt listeført (tidligere "Gul liste fra Byantikvaren i Oslo"). Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen/bygningen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

Bebyggelse

Borettslaget Urtegata 45 består av i alt 14 leiligheter. Bygningen ble oppført i 1893 og ligger på eiet tomt.

Borettslaget er en del av sameie som i alt består av 2 seksjoner, snr 1 er næringsseksjon og snr 2 er samleseksjon for boliger, som er borettslaget.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 978 613 195 og Enqvistforvaltning AS er forretningsfører for borettslaget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	80483493			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om andel gjeld/formue og forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Stensrud | Norheim & Partnere	Oppdragsnr.	333260020
Addresse	Urtegata 45		
Postnr.	0187	Sted	OSLO
Selgers navn	Heidi Cecilie Baastad Christensen		
Selgers navn	Jone Sæstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Flyttet inn januar 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forrige eier la mikrosement på vegg og gulv på toppen av fliser. Det er kommet sprekker i mikrosementen der vegg og gulv møtes.

Initialer selger:
H C
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Utskiftning av klosett, vask, dusj og alle tilhørende vannrør. Utført av Fossum/Kristiansen Rør

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Mikrosement på gulv og vegg lagd av forrige eierVåtromsmaling på baderomsgulv oktober 26

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Informasjon fra forrige salgsoppgave

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Pålegg fra kommune om utbedring av en felles avløpsledning så snart som mulig i okt/nov 2023. Utført før vårt kjøp av leiligheten

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finnes hos borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Utbedring av avløpsledning er kontrollert

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er målt skjevhet i gulvet

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Bygget nye loftsboder etter brann på taket

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har disse dokumentene

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rens av ventilasjonen utført i august/september 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har disse rapportene

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret vurderer å skifte vinduer i løpet av de kommende årene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rotter i kjelleren. Borettslaget har løpende avtale med skadedyrsbyrå for å holde dette under kontroll

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.10.2026

Signert av *Heidi Cecilie Baastad Christensen*

Signert av *Jone Sæstad*

Initialer selger:
H C
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Urtegata 45, 0187 OSLO**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368138**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80589735**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **379**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1893**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **2,5 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **698,86**

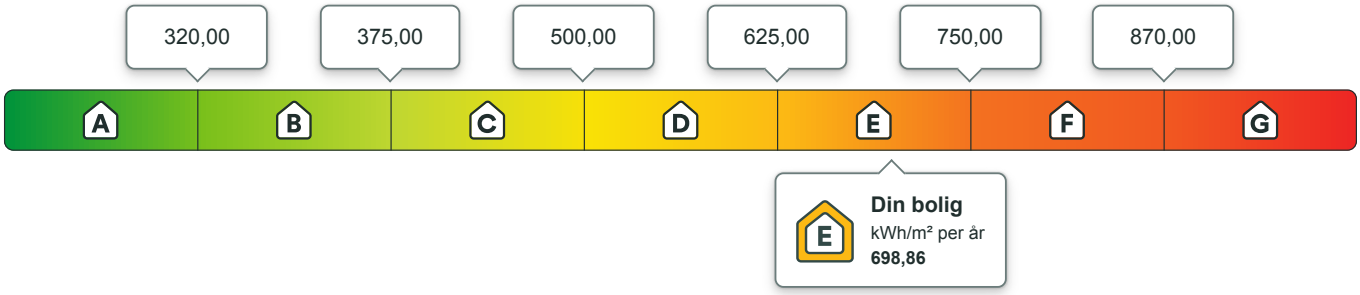
Urtegata 45, 0187 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
1 747,14	**698,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Urtegata 45, 0187 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Urtegata 45, 0187 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
Kongsveien 91
1177 OSLO

Att: Margrethe Falck

Oslo, 08.10.2026

Deres ref: 22f4fc04-4ecc-49c9-bc84-f3d8bd19efeb
Vår ref: 424-1-01
Eiendommens navn: Borettslaget Urtegata 45
gnr 230 bnr 379 i OSLO kommune
Adresse: Urtegata 45 B, 0187 OSLO
Org. nr.: 978613195
Selger: Christensen, Heidi Cecilie
Sæstad, Jone

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 80483493

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Lån nr: 2244-91940; Lån nr: 2244-91940; Akonto renter lån 91940	kr	98,00
Lån nr: 2244-91940; Lån nr: 2244-91940; Akonto avdrag lån 91940	kr	264,00
Renhold	kr	182,00
Husleie	kr	2 987,00
Andel renter/avdrag nytt lån mai 2020	kr	207,00
Vaktmester	kr	61,00
GlobalConnect	kr	614,00
Totalt	**kr**	**4 413,00 pr. mnd.**

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Lån:
Lånnr. 1211 41 71075 i DNB Bank med nominell rente 5,79% p.a.
Restsaldo pr. 08.10.2026 er kr 158 313,-.
Lånet innfris i 2035.

Dette er et IN-lån, som kan innfris 2 ganger per år. Dette lån har bankgaranti, oppført av OBOS som tidligere forretningsfører. Ved innbetaling må dette meldes individuelt per innbetaler og garantiløsning fra banken må motttas.

Lånnr. 1211 41 71091 i DNB Bank med nominell rente 5,79% p.a.
Restsaldo pr. 08.10.2026 er kr 59 146,-.
Lånet innfris i 2036.

Dette er et IN-lån, som kan innfris 2 ganger per år. Dette lån har bankgaranti, oppført av OBOS som tidligere forretningsfører. Ved innbetaling må dette meldes individuelt per innbetaler og garantiløsning fra banken må motttas.

Lånnr. 1213.86.91940 i DNB bank med nominell rente 5,79 % p.a. Lånet ble tatt opp i september 2019, stort kr 600 000,-
Restsaldo pr. 08.10.2026 er kr 105 681,-.
Lånet innfris i 2029.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning.Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Lånnr. 1213.99.85212 i DNB bank med nominell rente 5,79% p.a.
Restsaldo pr. 08.10.2026 er kr 153 528,-.
Lånet innfris i 2030.

Dette lånet er ikke omfattet av noen administrativ IN-ordning.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 20 172,00
Andel gjeld:	kr 24 239,00

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Andelsbrev nr.: 1 pålydende kr 100,00
Leilighet nr. 01
Bolignr.: H0101

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert, evn. sende de 5 siste tallene i egen e-post) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Brage Vagli Østbye
Mobil: 48043607
E-post: urtegata45@styremail.no

Diverse informasjon:
Nye eiere skal godkjennes og slik godkjenning må innhentes direkte fra styret, se kontaktinfo til styret ovenfor.
Kopi av godkjenningen sendes eierskifte@enqvist.no

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Kopi: styret

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til aksjonærene i Borettslaget Urtegata 45

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2026.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport 2025, regnskap for 2025. Oppdater budsjett for 2026 ettersendes og gjennomgås i Generalforsamlingen. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle aksjonærer har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksjonær har én stemme per aksje. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Aksjonærene kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hashi@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder aksjonærens navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjonærens e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av leilighet _____ i Borettslaget Urtegata 45 gir herved:
……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 25.6.2026.

....., den ...../ 2026

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 45

Ordinær generalforsamling avholdes
Tid: 25.juni 2026 kl.18:00
Sted: hos Steffen Ringstad – leilighet 403

Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2025
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2025
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader – oppdatert budsjett ettersendes og gjennomgås i Generalforsamling
5. Valg

Oslo, 16.06.2026
på vegne av styret i Borettslaget Urtegata 45

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Fastsettelse av styrets honorar for 2025
- Valg

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Borettslaget Urtegata 45

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Brage Vagli Østbye
Styremedlem:	Astrid Gravdal Vølstad
Styremedlem:	Johan Andreas Senstad Hætta
Styremedlem:	Heidi Cecilie Christensen
Varamedlem:	Steffen Ringstad

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Borettslaget Urtegata 45
Antall boligseksjoner:	Borettslaget består av 14 andeler.
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	978613195
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører::	Hassan Yusuf Hashi
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	80483493

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør besørge egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

3 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

I løpet av året har styret gjort noe nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, oppfølging av pågående saker og kostnadsreduserende tiltak.

Følgende tiltak er gjennomført i 2025:

- Utskiftning av dør og låsesystem i oppgang A som følge av skade
- Utskiftning av sikring i kjeller
- Reparasjon av kjellervindu ved oppgang B
- Inngåelse av ny bredbåndsavtale med GlobalConnect

Den nye bredbåndsavtalen med GlobalConnect erstatter tidligere TV- og bredbåndsavtale med Telenor, og er inngått som et kostnadsbesparende tiltak.

Styret har i tillegg arbeidet med å håndtere en tidligere uløst sak: oppfølging av feilmontering av ventilasjonsanlegg i leilighet 401 i forbindelse med gjenoppbygging etter brann i 2020. Det er i løpet av 2025 arbeidet med å finne en løsning gjennom mekling, og det har påløpt kostnader til juridisk bistand i denne forbindelse.

Styret vurderer at gjennomførte tiltak har bidratt til å opprettholde bygningsmessig standard, håndtere tidligere uavklarte forhold og sikre en mer kostnadseffektiv drift.

Oslo, den 16. juni 2026
Styret i Borettslaget Urtegata 45

Resultatregnskap

Borettslaget Urtegata 45

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		676 068	676 000	676 068
Andre inntekter	2	375 820	175 400	357 431
Sum driftsinntekter		**1 051 888**	**851 400**	**1 033 499**
Styrehonorar		30 000	30 000	30 000
Andre personalkostnader	3	12 752	17 500	17 076
Kommunale avgifter		213 488	218 400	194 151
Vedlikehold	4	9 647	85 000	162 934
Kollektiv avtale TV/bredbånd		94 332	90 400	83 832
Driftskostnader	5	101 394	107 000	96 967
Honorarer	6	100 319	94 350	88 057
Forsikring		229 567	230 400	209 940
Andre kostnader	7	6 850	13 200	8 366
Sum driftskostnader		**798 349**	**886 250**	**891 324**
Driftsresultat		**253 539**	**-34 850**	**142 176**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	23 538	0	21 794
Finanskostnader	9	46 008	0	58 902
Netto finansresultat		**-22 470**	**0**	**-37 108**
Årets resultat		**231 069**	**-34 850**	**105 067**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		231 069	0	105 067
Sum overføringer		**231 069**	**0**	**105 067**

Balanse

Borettslaget Urtegata 45

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	12 728 535	12 728 535
Sum anleggsmidler		**12 728 535**	**12 728 535**
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		48 216	41 916
Andre fordringer	11	8 005	1 274
Bankinnskudd mv.	12	309 952	298 794
Sum omløpsmidler		**366 173**	**341 984**
Sum eiendeler		**13 094 708**	**13 070 519**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital		8 900 809	8 669 740
Sum egenkapital	**13**	**8 902 209**	**8 671 140**
Gjeld			
Borettsinnskudd		3 573 600	3 573 600
Langsiktig gjeld	14	608 839	804 910
Sum langsiktig gjeld		**4 182 439**	**4 378 510**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		1 027	4 546
Leverandørgjeld		2 510	4 207
Påløpte kostnader		5 322	8 482
Annen kortsiktig gjeld	15	1 202	3 635
Sum kortsiktig gjeld		**10 061**	**20 869**
Sum gjeld		**4 192 499**	**4 399 379**
Sum egenkapital og gjeld		**13 094 708**	**13 070 519**
Pantstillelser	**16**	**4 182 439**	**4 378 510**

OSLO, 31.12.2025 /
Styret for Borettslaget Urtegata 45

Brage Vagli Østbye
Styrets leder

Johan Andreas Senstad Hætta
Styremedlem

Heidi Cecilie Baastad Christensen
Styremedlem

Astrid Gravdal Vølstad
Styremedlem

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives
Borettslaget er organisert i henhold til borettslagsloven. Virksomheten består i å eie og forvalte boligeiendommen, samt å sørge for drift og vedlikehold av bygninger, fellesarealer og øvrig infrastruktur. Borettslaget har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig. Det drives ikke næringsvirksomhet utover dette formålet.
Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er beliggende på adresse Urtegata 45.

Note 1 Regnskapsprinsipper
Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vaktmester	10 248	10 000	10 248
IN-lån innkrevd fra eiere 71075	23 389	0	22 839
IN-lån innkrevd fra eiere 71091 og 71083	133 382	0	123 313
IN-lån innkrevd fra eiere lån 91940	43 788	0	42 403
Andel gjeld felleslån	44 388	44 000	44 388
Trappevask	30 576	31 000	30 576
Kabel-TV	39 648	82 000	79 296
Bredbånd	50 400	8 400	4 368
Sum	**375 819**	**175 400**	**357 431**

IN-lån, som avregnes er ikke hensyntatt i budsjett for 2025, det er heller ikke renteskostnadene, da disse avregnes.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
lønn Til Ansatte	6 416	10 500	10 321
Feriepenger	1 053	1 000	1 053
Arbeidsgiveravgift	5 135	6 000	5 554
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	148	0	148
Lønnsrefusjon fra NAV	3 905	0	0
Motkonto ref sykepenger	-3 905	0	0
Sum	**12 752**	**17 500**	**17 076**

Selskapet har ansatt vaktmester, som har arbeidet i ca 3% stilling i 2025. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold kjeller	0	0	33 786
Vedlikehold utearealer	0	0	2 037
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	0	3 719
Vedlikehold VVS	0	0	60 875
Egenandel forsikring	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	2 689	0	19 792
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	6 958	35 000	32 725
6690 Diverse vedlikehold	0	50 000	0
Sum	**9 647**	**85 000**	**162 934**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	52 705	60 000	54 382
Renhold	34 164	34 000	32 052
Annen renovasjon	1 000	4 000	1 965
Skadedyrkontroll	13 526	9 000	8 569
Sum	**101 394**	**107 000**	**96 967**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	17 494	14 000	10 944
Forretningsførsel	60 900	60 900	58 826
Ekstra forretningsførsel	2 475	0	0
IN-lån adm.gebyr	17 250	17 250	16 800
Andel systemkostnader	2 200	2 200	550
Beboerportal	0	0	937
Sum	**100 319**	**94 350**	**88 057**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	2 800	2 700	2 630
Dugnader, Tilstelninger	0	2 000	1 851
Bankomkostninger	2 884	3 500	3 443
EHF-fakturagebyr	0	0	70
Diverse kostnader	1 167	5 000	370
Øreavrunding	-1	0	2
Sum	**6 850**	**13 200**	**8 366**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Bankrenter	394	0	373
Andre finansinntekter*	23 144	0	21 421
Sum	**23 538**	**0**	**21 794**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	254	0	168
Fjeldsrenter 85212 Felleslån	12 538	0	15 026
Gjeldsrenter IN 71075	10 845	0	11 714
Gjeldsrenter IN 71091 og 71083	12 966	0	19 309
Gjeldsrenter IN 91940	9 404	0	12 685
Sum	**46 008**	**0**	**58 902**

Note 10 Anleggsmidler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger	10 178 535	10 178 535
Tomter	2 550 000	2 550 000
Sum anleggsmidler	**12 728 535**	**12 728 535**

Tomt er fra og med regnskapsåret skilt ut på egen konto, med 20% av bokført verdi (avrundet).
Tomten er kjøpt i 1997, da borettslaget ble stiftet.

Bygninger og tomter avskrives ikke

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avregning lån 71075 IN*	653	0
Avregning lån 71091 og 71083 IN	5 322	1 274
Avregning lån 91940 IN*	1 479	0
Arbeidsgiveravgift til gode	551	0
Sum	**8 005**	**1 274**

* Se også tall vedr. fjorårets avregninger i note 15 annen kortsiktig gjeld.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Boligbanken 9666.01.45025 drift	308 935	297 777
Boligbanken 9666 01 48148 skatt	1 016	1 016
Sum	**309 952**	**298 794**

Note 13 Egenkapital

	Andels - kaptal	Annen Egenkapital	SUM EK
Egenkapital 01.01.	1 400	8 669 740	8 671 140
Årets resultat	0	231 069	231 069
Egenkapital 31.12.	**1 400**	**8 900 809**	**8 902 209**

Note 14 Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB**	**DNB**	**DNB**	**DNB**	**DNB**	
Lånenummer:	**1211.41.71075**	**1211.41.71091**	**1211.41.71083**	**1213.86.91940**	**1213.99.85212**	**Sum lån**
	IN-lån *	**IN-lån ***	**IN-lån ***	**IN-lån ***	**Felleslån**	
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	
Betalingsfrekvens	Kvartalsvis	Halvårlig	Halvårlig	Kvartalsvis	Kvartalsvis	
Opptaksår	2015	2015	2015	2019	2019	
Rentesats (nom.) pr mai 2026	5,59 %	5,59 %	5,59 %	5,59 %	5,59 %	
Beregnet innfridd	2035	2026	2026	2029	2030	
Opprinnelig lånebeløp:	1 021 937	723 812	6 923 329	600 000	375 000	
Lånesaldo 01.01. :	179 943	70 130	161 943	164 698	228 197	804 910
Ordinære avdrag i løpet av året	- 11 990	- 8 792	- 106 302	- 32 905	- 36 082	- 196 071
innbetaling i løpet av året	-	-	-	-		-
Lånesaldo 31.12.:	**167 953**	**61 338**	**55 641**	**131 793**	**192 115**	**608 839**
Forfaller mer enn 5 år	95 870	-	-	-	-	95 870

*IN-lån: 4 av borettslagets lån er omfattet av en administrativ IN- ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lån etter gitte regler. Dersom man ønsker å innfri sin andel av lånet, må man ta kontakt med forretningsfører innen 10. mai eller 10. november. Det påløper et administrasjonsgebyr ved innfrielse, som tilfaller forretningsfører.

Merk at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av borettslagets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at andelseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pål. Arb. Giv. Avg. Avs. Feriep.	149	148
Avregning lån 71075 IN	0	663
Avregning lån 91940 IN	0	1 770
Skyldig feriepenger	1 053	1 053
Sum	**1 202**	**3 635**

Note 16 Pantstillelser

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Borettsinnskudd	3 573 600	3 573 600
Lån (se note 14)	608 839	804 910
Sum	**4 182 439**	**4 378 510**
Bokført verdi på pantsatte eiendeler	**12 728 535**	**12 728 535**
Se note 10		

Note 17 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**321 115**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	231 069
Avdrag langsiktig gjeld	-196 071
C. Disponible midler 31.12	**356 112**
Årets endring i disponible midler	412 230
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	366 173
- Kortsiktig gjeld	10 061
= Disponible midler 31.12	**356 112**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET URTEGATA 45

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET URTEGATA 45.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EFKUH-OS8DO-DTJY8-EWXZH-TSOXE-50QT2

PENNEO

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-06-16 11:35:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EFKUH-OS8DO-DTJY8-EWXZH-TSOXE-50QT2

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

SAK 3 **FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2025**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 30.000

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 30.000. Styret fordeler honoraret internt.

Budsjett 2026

Borettslaget Urtegata 45

Det gjøres oppmerksom på at oppdater budsjett 2026 ettersendes og gjennomgås i Generalforsamlingen.

Budsjett Borettslaget Urtegata 45 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	676 068	676 068
Felleskostnader		**676 068**	**676 068**
3640	Vaktmester	10 248	10 248
3681	IN-lån innkrevd fra eiere 71075	0	23 389
3682	IN-lån innkrevd fra eiere 71091 og 71083	0	133 382
3683	IN-lån innkrevd fra eiere lån 91940	0	43 788
3691	Andel gjeld felleslån	44 388	44 388
3760	Trappevask	0	30 576
3763	Kabel-TV	50 000	39 648
3764	Bredbånd	0	50 400
3900	Andre inntekter	29 000	0
Andre inntekter		**133 636**	**375 820**
Sum driftsinntekter		**809 704**	**1 051 888**
5000	lønn Til Ansatte	10 500	6 416
5090	Feriepenger	1 055	1 053
5330	Styrehonorar	30 000	30 000
5400	Arbeidsgiveravgift	4 230	5 135
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	150	148
5800	Lønnsrefusjon fra NAV	0	3 905
5801	Motkonto ref sykepenger	0	-3 905
Andre personalkostnader		**45 935**	**42 752**
6320	Kommunale avgifter	217 000	212 121
6322	Eiendomsskatt	1 400	1 367
Kommunale avgifter		**218 400**	**213 488**
6600	Vedlikehold kjeller	55 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	100 000	0
6625	Vedlikehold elektro	0	2 689
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	7 613	6 958
6690	6690 Diverse vedlikehold	30 000	0
Vedlikehold		**192 613**	**9 647**
6340	Strøm fellesanlegg	25 000	52 705
6360	Renhold	36 000	34 164
6380	Annen renovasjon	3 000	1 000
6381	Skadedyrkontroll	10 000	13 526
7690	Kabel-TV	50 000	94 332
Driftskostnader		**124 000**	**195 726**
6700	Revisjon	12 500	17 494
6710	Forretningsførsel	63 400	60 900
6711	Ekstra forretningsførsel	0	2 475

Budsjett Borettslaget Urtegata 45 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6713	IN-lån adm.gebyr	17 250	17 250
6714	Andel systemkostnader	2 400	2 200
6750	Konsulenttjenester	47 000	0
Honorarer		**142 550**	**100 319**
7500	Forsikringspremie	245 760	229 567
Forsikring		**245 760**	**229 567**
7400	Kontingenter	3 000	2 800
7711	Dugnader, Tilstelninger	2 000	0
7770	Bankomkostninger	3 500	2 884
7790	Diverse kostnader	200	1 167
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**8 700**	**6 850**
Sum driftskostnader		**977 958**	**798 349**
Driftsresultat		**-168 254**	**253 539**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	400	394
8070	Andre finansinntekter	25 113	23 144
Finansinntekter		**25 513**	**23 538**
8150	Renter leverandører	200	254
8151	Gjeldsrenter 85212 Felleslån	15 026	12 538
8152	Gjeldsrenter IN 71075	0	10 845
8153	Gjeldsrenter IN 71091 og 71083	0	12 966
8154	Gjeldsrenter IN 91940	0	9 404
Finanskostnader		**15 226**	**46 008**
Netto finansresultat		**10 287**	**-22 470**
Årets resultat		**-157 967**	**231 069**

Valg

Styret:

Styreleder:	Brage Vagli Østbye	Valgt for 1 år 2025 (på valg)
Styremedlem:	Andreas Hætta	Valgt for 2 år 2024 (på valg)
Styremedlem:	Astrid Gravdal Vælstad	Valgt for 2 år 2025
Styremedlem:	Heidi Cecilie Christiansen	Valgt for 2 år 2024 (på valg)
Varamedlem:	Steffen Ringstad	Valgt for 2 år i 2025

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Urtegata 45
Tid: 25.juni 2026 kl.18:00
Sted: hos Steffen Ringstad – leilighet 403

Konstituering

- 8 aksjonærer var representert, hvorav 1 aksjonærer med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Brage Vagli Østbye ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Mauritz Solberg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 231 069 og en egenkapital på kr 8 902 209, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2025.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 30 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 157 967 og forutsetter ingen økning i felleskostnadene. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Om valget...

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Brage Vagli Østbye	Valgt for 1 år 2026
Styremedlem:	Steffen Ringstad	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Astrid Gravdal Vælstad	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Mauritz Brekke Solberg	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Andreas Hætta	Valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:04.

Oslo 25. juni 2026

Brage Vagli Østbye Møteleder	Mauritz Brekke Solberg Aksjonær

VEDTEKTER FOR UTBYGGING AV LOFT FOR BORETTSLAGET URTEGATA 45

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.06.2012

Innhold:

A. Generelt
B. Prosedyrer og regler før utbygging
C. Prosedyre og regler under utbygging
D. Prosedyrer og regler etter utbygging

A. GENERELT

1. Borettslaget ønsker å legge til rette for at borettslagets beboere i 4.etg skal kunne bygge ut loft. Disse vedtektene skal sikre at fremtidige utbygginger av loftet ivaretar alles interesser og følger lovpålagte retningslinjer.

2. Brudd på disse vedtektene gir styret rett til å kreve utbedring, ombygging, erstatning eller andre virkemidler for å bringe uoverensstemmelsen til rette.

3. Parter beskrevet i disse vedtektene
   a. Borettslaget Urtegata 45 (organisasjonsnummer 978613195), heretter kalt "**BRL**".
   b. Generalforsamlingen i Borettslaget Urtegata 45, heretter kalt **"Generalforsamlingen".**
   c. Sittende styre i Borettslaget Urtegata 45, heretter kalt **"Styret".**
   d. Andelseier i Borettslaget Urtegata 45 som vil bygge ut loftet, heretter kalt **"utbygger".**

B. PROSEDYRER OG REGLER FØR UTBYGGING

4. Utvidelse av leilighet mot loft kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av byggesøknad av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten i henhold til Plan og bygningslovens § 9, 1 ledd. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender.

5. Oslo kommune har utarbeidet en loftsveileder som er grunnlag for behandling av byggesaker innkommet til Plan og Bygningsetaten. Veilederen formidler de helhetsvurderingene Oslo kommune foretar ved saksbehandlingen av søknader om utbygging av loft i eksisterende bebyggelse. Bygården står på Byantikvarens "gule liste" som innebærer visse vilkår for loftsutbygging. Utbyggingen kan ikke påbegynnes før alle offentligrettslige tillatelser for alle tiltak som utbyggingen krever er innhentet.

6. Utbygger skal legge fram planskisse for styret over hvilke arealer som ønskes utbygget basert på tegninger utarbeidet av godkjent arkitekt. Basert på tegninger og beskrivelse av prosess for øvrig gis en styregodkjennelse som må vedlegges søknad om rammetillatelse til plan og bygningsetaten. Utbygger skal for øvrig holde styret løpende oppdatert under hele søknadsprosessen. Eventuelle endringer i opprinnelige søknader skal sendes styret.

7. Følgende regler skal legges tilgrunn ved fordeling av areal:
   a) Hver andelseier skal sikres rett til en bod på loftet i henhold til Oslo kommunes byggforskrifter. Nye boder skal minst være 3 kvm boligareal (BOA)[1].
   b) Det skal være gjennomgang mellom oppgang A og B. Gangen skal være minimum 120 cm bred.
   c) Utbygging mot loft tillates bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.
   d) Det er etter hensyn til boder og gang ca 100 kvm utbyggbart bruksareal (BRA)[2] til fordeling på loftet. Arealet skal fordeles likt mellom beboerne, slik at hver beboer maksimalt har rett til ca 25 kvm BRA. En eksakt lik fordeling kan på grunn av loftets utforming allikevel ikke være mulig.
   e) Det skal som hovedregel ikke bygges ut over en annen beboers leilighet. Styret kan etter søknad fra utbygger gi dispensasjon fra dette punktet, men kun for en liten del av det utbygde areal og kun hvis dette er en mer praktisk løsning i forhold til arealutnyttelsen. Det skal i slike tilfeller tas spesielt hensyn til lydisolering for eventuelt utbygget areal over annen beboers leilighet.
   f) Ved styrets vurdering av arealer til utbygging skal helhetsplan der krav til boder og øvrige krav slik beskrevet i disse vedtektene være oppfylt. Et eksempel på en slik helhetsplan er fremlagt generalforsamlingen 17.11 2011. Denne helhetsplanen er imidlertid ikke endelig, men fungerer som en veiledning for videre utbygging. Hvis fremtidige arealer til utbygging avviker vesentlig fra helhetsplanen fremlagt generalforsamlingen 17.11.2011, skal utbygger i samarbeid med styret utarbeide en ny helhetsplan.

8. Når rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra offentlige myndigheter foreligger og utbygging kan starte, skal kjøpekontrakt for utbyggingsarealet inngås straks hvis ikke andre særlige forhold tilsier utsettelse av kjøpet.

9. Fordeling av felleskostnader (husleie).
   a. Fordeling av driftskostnader skal justeres med ny eierbrøk basert på areal målt i boligareal, lik nåværende fordeling. Leilighetsarealet for andelen som utvides økes mens fellesarealet reduseres tilsvarende.
   b. Justering av felleskostnader skal skje fra det tidspunktet kjøpekontrakten signeres og arealene er klar for utbygging. Felleskostnadene skal fordeles etter nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Et foreløpig BOA fastsettes basert på utkjøpt BRA. Endelig oppmåling av BOA gjøres etter ferdigstillelse av godkjent takstmann etter NS 3940 og må besørges av utbygger.
   c. Eierbrøk fordeling av andel fellesgjeld fra låneopptak foretatt før ombygging og felles formue i borettslaget skal ikke endres basert på utkjøpt areal på loft.
   d. Nye eierbrøker skal legges til grunn ved eventuelle nye låneopptak.

10. Arbeidet skal, dersom ikke særlige forhold tilsier utsettelse, igangsettes innen ett år regnet fra det tidspunkt kjøpekontrakten ble signert.

11. Pris for utkjøp av arealer fastsettes som et gjennomsnitt av to godkjente takster utført av autoriserte takstmenn. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at avtale om kjøp av arealer er inngått. Utbygging kan ikke starte før betalingen er utført.

---

[1] Boligareal (BOA) ved skråtak er gulvets areal ved 1,9 meter høyde- og 60 cm utenfor dette (gjeldene regler ved vedtak av disse vedtektene).

[2] Bruksareal (BRA) for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor omsluttende vegger (inkludert innvendige vegger).

12. Fordeling av kostnader mellom utbygger og borettslag:
    a. Prinsippet er at utbygger dekker alle kostnadene som borettslaget ellers ikke ville fått hvis utbyggingen ikke hadde funnet sted.
    b. Kostnader knyttet til nødvendig ombygging av fellesarealer på loftet skal bekostes i sin helhet av utbyggerne. Dette kan for eksempel være omlegging av elektrisk anlegg eller bygging av nye boder. Hvis det er flere beboere som skal bygge ut loftet i samme tidsperiode skal det gjøres en fornuftig fordeling av kostnadene mellom disse.
    c. Utbygger bekoster alle arbeider i forbindelse med flytting og endringer av elektrisk anlegg, kabelanlegg, brannvarslingsanlegg og lignende som er tilknyttet det arealet som skal utbygges.
    d. Hvis det i forbindelse med utbyggingen av loft avdekkes feil eller mangler i nåværende bygningsmasse som uavhengig av utbygging krever utbedring, skal kostnadene forbundet med dette dekkes av borettslaget. Slike feil eller mangler skal meldes styret før utbygging starter. Styret beslutter en eventuell kostnadsfordeling mellom utbygger og borettslaget.
    e. Styret skal bekoste en fukt- råte- mugg- og soppkontroll av det utkjøpte arealet før byggestart. Eventuelle utbedringer av fukt- råte- mugg og soppskader for å sette bygningsmasse til forventet standard før utbygging, dekkes av borettslaget. Fukt- råte- mugg og soppskader som oppstår som en direkte følge av utbyggingen skal dekkes av utbygger. Dette gjelder for øvrig alle feil eller mangler som ikke er avdekket før utbygging.
    f. Utbygger skal erstatte snøfangere i den grad disse berøres av utbyggingen.

13. Prosedyre ombygging av felles boder
    a. Utbygger skal bekoste og er ansvarlig for å erstatte boder som forsvinner i utkjøp areal når dette vil føre til at det er mindre enn 14 boder på loftet. Plan og prosedyre for nye boder skal godkjennes av styret før byggestart basert på helhetsplan og hensynet til fremtidige utbyggere.
    b. Nye boder som skal være minimum 3 kvm BOA.
    c. Det skal ikke gå unødig tid mellom at en beboer mister sin bod til han kan flytte inn i den nye. Utbygger skal være behjelpelig i flytteprosessen.

14. Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbygger og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan og bygningsetaten.

15. Av hensyn til bevissikring skal eksisterende loft og installasjoner fotograferes før utbygging påbegynnes. De skader som det ved ferdigbefaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, skal utbygger utbedre.

16. Forsikring. Utbygger skal tilpliktes å fremlegge kopi av polise for forsikring av bygg under oppføring (byggherreansvarsforsikring) for borettslagets styre før byggearbeider kan igangsettes. Utbygger skal også være ansvarlig for at det blir tegnet hjem- og innboforsikring for de nye boenhetene som skal bygges.

17. Tilknytning til fellesinstallasjoner. Eksisterende fellesinstallasjoner som går gjennom loftet kan ikke endres uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dersom tilknytning til eksisterende fellesinstallasjoner innebærer at eksisterende fellesinstallasjon må endres, har utbygger plikt til å besørge og bekoste de nødvendige endringene.

C. PROSEDYRER OG REGLER UNDER UTBYGGING

18. Utbygger skal så tidlig som mulig og minimum to uker før utbyggingen starter gi forhåndsvarsel til de øvrige beboerne. Eventuelle klager behandles av styret.

19. Utbygging kan ikke starte før inngått kjøpekontrakt og pengene for utkjøpt areal er betalt inn til borettslaget.

20. Anleggsperioden skal ikke overstige 6 måneder. Dagbøtene begynner å løpe dersom anleggsperioden overstiger 6 måneder. Dagbøter tilfaller borettslaget med kr. 500. Hvis særlige forhold tilsier det kan styret velge å ikke innkreve dagbøter.

21. Hvis det er utbedringer eller kostnader som delvis eller helt skal dekkes av BRL beskrevet i disse vedtektene, skal styret på forhånd godkjenne dette. Fakturaer som skal dekkes delvis eller helt av BRL skal godkjennes av styret før betaling. Et styremedlem som selv er utbygger kan ikke godkjenne fakturaene.

22. Alle skader på fellesarealer og felles bygningsmasse som skyldes utbyggingen skal utbedres straks, og bekostes av utbygger.

23. Borettslagets ordensregler skal følges under ombygging/sammenslåing, slik at naboer ikke forstyrres unødig. Utbygger plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen.

24. Arbeidstid. Utbygger skal ikke utføre arbeid som skaper ulempe eller sjenanse for andre beboere i perioden mellom kl. 20.00 og 07.00 mandag til fredag. Arbeidene skal avsluttes før kl. 19.00 før helgedag (og helligdag) og ikke påbegynnes før kl. 10.00 lørdag. Søndager er ikke arbeid med ombygging loft tillatt.

25. Hvis strøm, vann og kabel-TV må kobles ut i en eller flere perioder, må utbygger gi varsel om dette til alle beboerne med rimelig frist før tiltaket kan gjennomføres. Varsel om utkobling skal minst omfatte hva som blir brutt, i hvilket tidsrom dette vil skje og hvordan seksjonseier/beboer kan få kontakt med utbygger ved protest eller spørsmål. Oppslaget skal omfatte navn og telefonnummer til utbygger, samt telefonnummer til håndverker som skal forestå arbeidene.

26. Oppsetting av utvendige stillaser er ikke tillatt uten godkjenning fra borettslagets styre. Oppsetting og bruk av slikt stillas skal ikke skade bygningskonstruksjonen. Utbygger skal besørge og bekoste utbedring dersom det likevel skulle oppstå slike skader. De øvrige beboerne skal varsles i god tid om hvilken tidsperiode stillasene vil være satt opp.

27. Byggestrøm. Utbygger skal ta byggestrøm fra sitt eget strømnett. Hvis dette ikke er mulig har utbygger rett til å koble til eksisterende ledningsnett i fellesarealene for byggestrøm. Dette skal avklares med styret. Styret skal fastsette kompensasjonen for dette.

D. Prosedyrer og regler etter utbygging

28. Vedlikeholdsansvar. Utbygger påtar seg ansvaret for alle nye installasjoner på loftet som inngår i utbygd areal. Boligselskapet skal overta ansvaret for den del av fellesarealet og fellesinstallasjoner som utbygger oppfører som del av utbyggingen. For øvrig gjelder de vedlikeholdsbestemmelsene vedtatt i borettslagets vedtakter den 24.05.2006.

29. Ferdigattest som pliktes avgitt i henhold til gjeldende bestemmelser skal sendes styret.

30. Retningslinjene i disse vedtektene trer i kraft straks, og kan bare endres av generalforsamlingen.

Vedtekter

for

Borettslaget Urtegata 45 Org. nr. 978613195

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Urtegata 45 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent i laget:

1. stat
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen,
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkienning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem gil ny, andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(I) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(I) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens S 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

andelseieren er en juridisk person,

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter oyerfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets. forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligens og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger. med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram .til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på yeerandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for.at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og' forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært.utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(I) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarligstand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren,

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting, Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres. slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning foi tap som følge.ay.@t borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordele setter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av.bruk betales av .den andel$eiér som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling .av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember. 1976 nr100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader; forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år, men den for andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgave

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgiørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mei enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2Tidspunkt for generalfoirsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager, I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandle' på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse ned virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig, fordel til skade for andelseiere eller borettslaget,

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gielder eglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Tillegg til Vedtekter for Sameiet Urtegata 45

Ad pkt 7:
«Styret i Borettslaget Urtegata 45 kan på vegne av Sameiet treffe beslutninger om tiltak gjeldende drift og vedlikehold som antas å medføre kostnader begrenset oppad til kr 20.000,- pr enkeltstående tiltak.

Tiltak som antas å beløpe seg til mer enn kr 20.000 skal godkjennes av begge sameiere før igangsetting.»

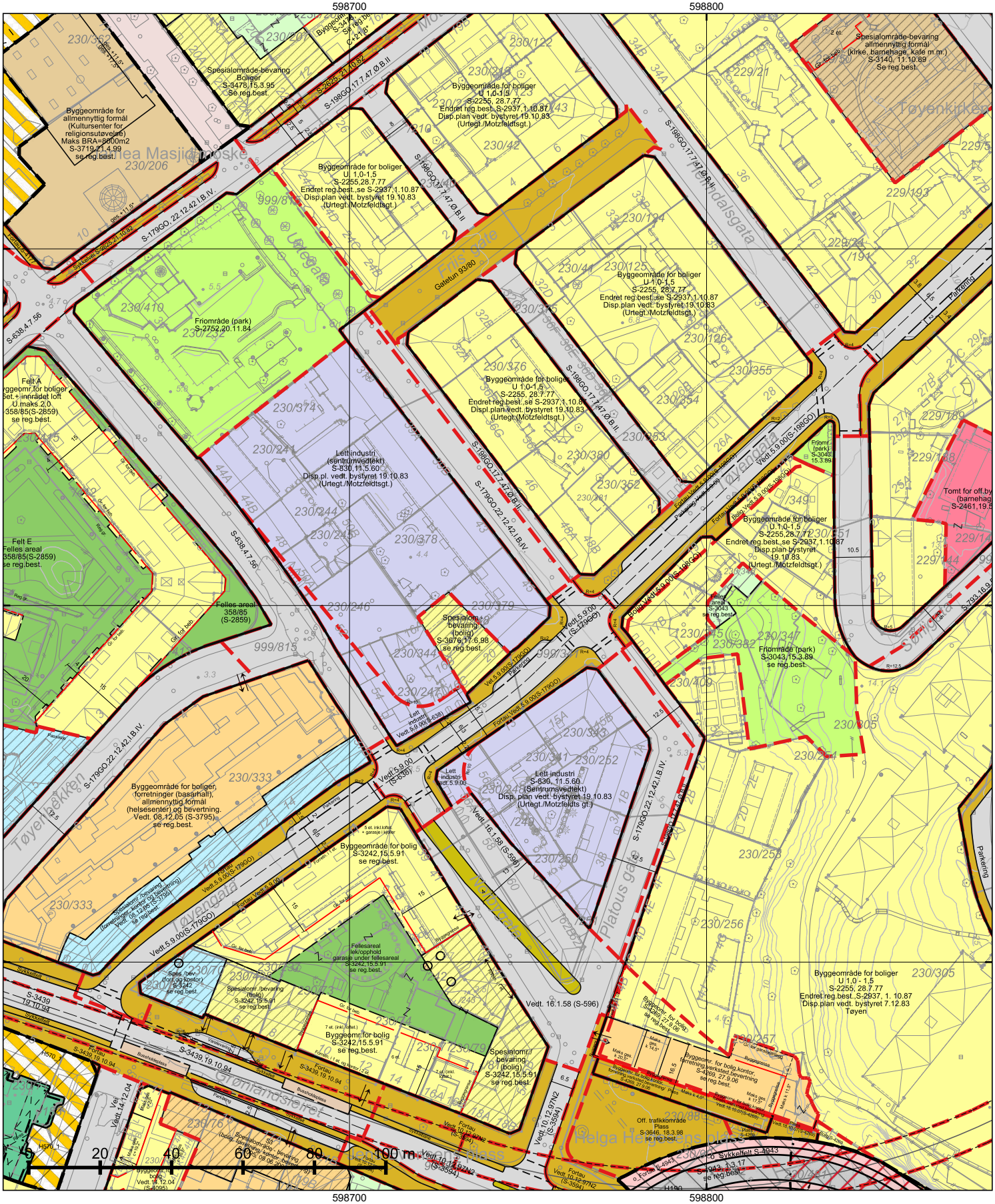
Oslo, 14. januar 2009

For Borettslaget Urtegata 45

Tryggve Eng Kielland
styreleder

For Islandsgate 12 AS/Balder Eiendom

Åke Darweng
daglig leder



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 163927/ 86541155
Deres ref.:
Adresse: Urtegata 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/379

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
- 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

- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

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

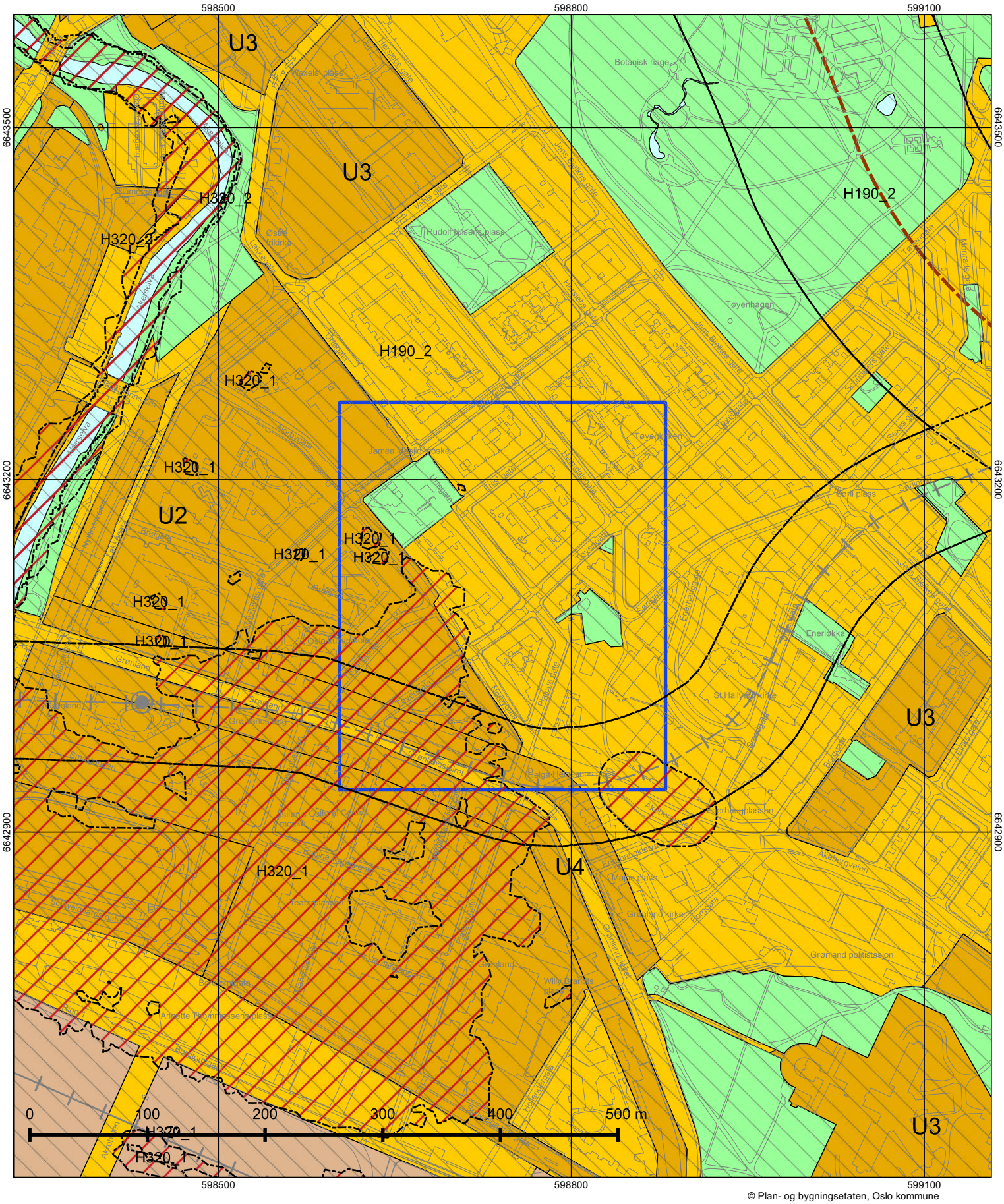
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 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
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163927/86541155
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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 230, Bruksnr 379	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Urtegata 45, gatenr 18016 0187 Oslo	**Grunnkrets:**	2503	Grønland rode 3
		Valgkrets:	101	Vahl skole
Oppdatert:	27.09.2012	**Kirkesogn:**	1010802	Gamlebyen og Grønland
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.02.1893	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	430,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

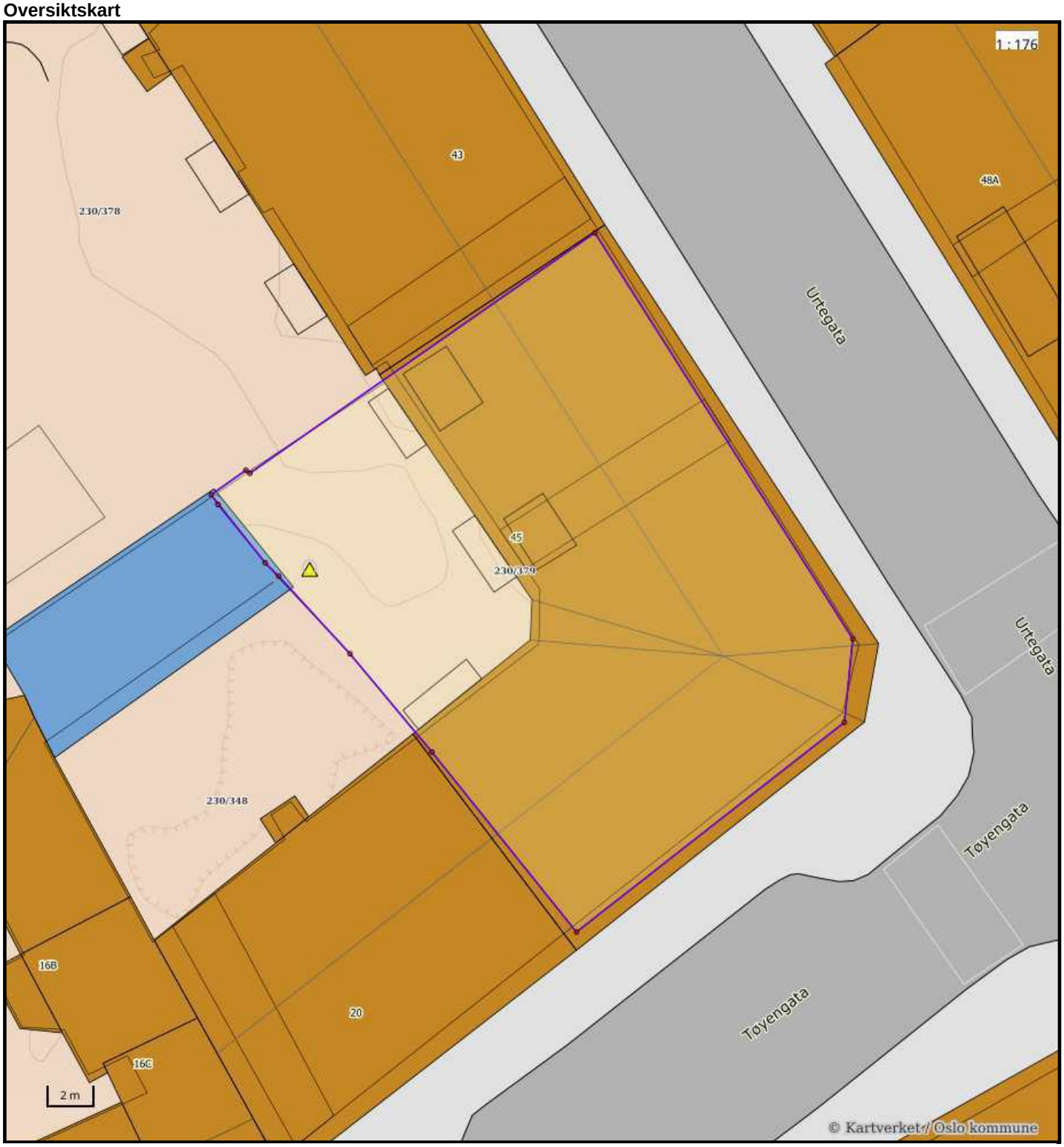
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	11.05.2016	Etablert/Endret	0301/230/379	0,0
	Matrikkelført:	11.05.2016	Etablert/Endret	0301/230/379/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



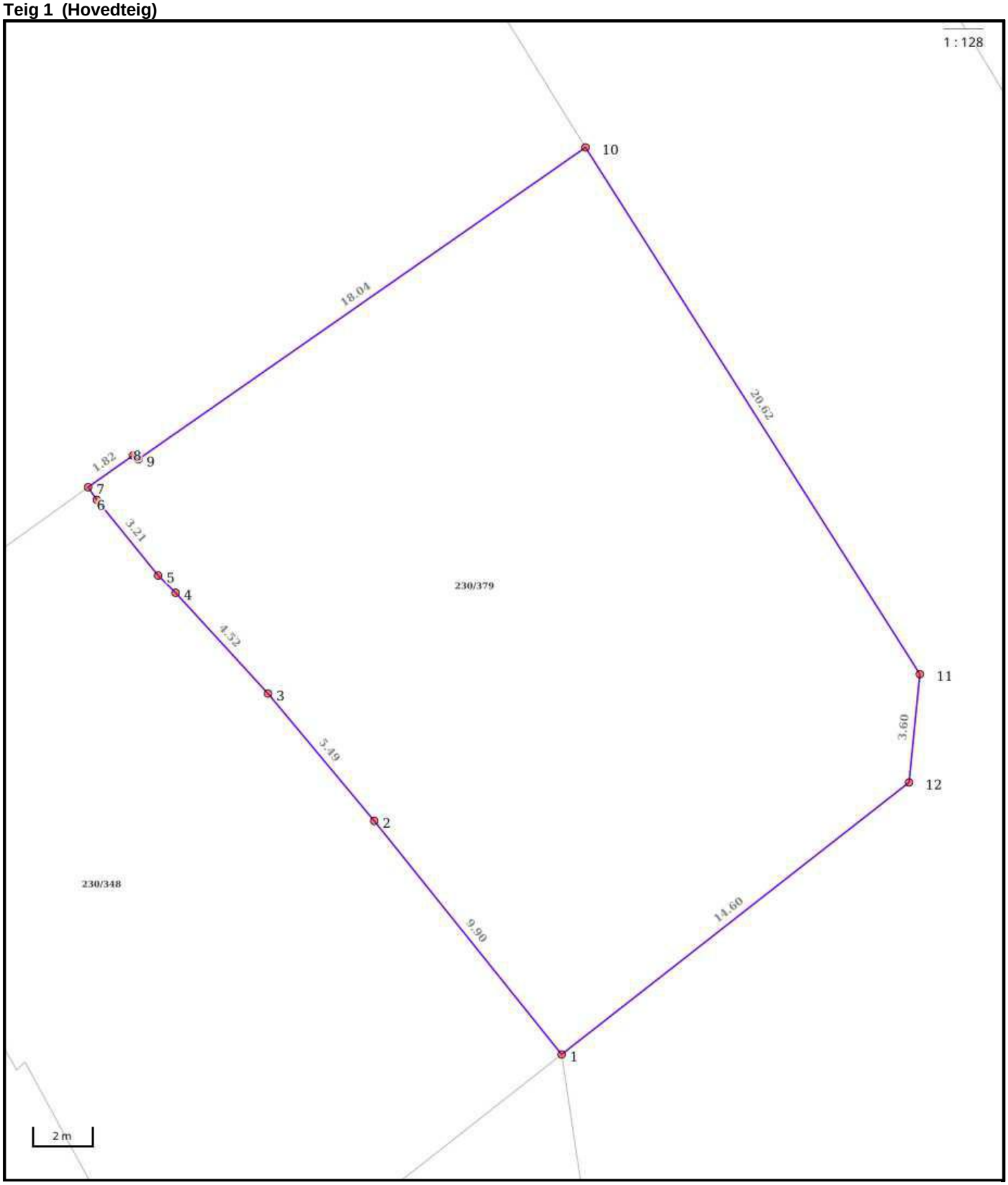
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 430,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 086,46	598 744,82	9,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 093,58	598 737,94	5,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 097,46	598 734,06	4,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 100,49	598 730,71	0,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 101,01	598 730,08	3,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 103,31	598 727,84	0,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 103,70	598 727,51	1,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 643 104,88	598 728,90	0,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 104,77	598 729,08	18,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 116,37	598 742,90	20,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 643 100,05	598 755,50	3,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 643 096,45	598 755,47	14,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

A N M E L D E L S E .

Tegning.

Ø.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 852/36
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 45 Urtegaten

Innlevert 2. mai 1936. Attestert

Ferdig attestert 14.12.1936

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 4-5-1936.

Chr. Magnus.

GM/VW.

Ad: 45 Urtegaten, jnr. 865/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Arbeidet må utføres i overensstemmelse med forskriftene. Veggene må lydisoleres. Kjøkkenene må ha ventilert spiskammer. Privetet på gårdsplassen må rives. Kloakkanmeldelse må innsendes.

Oslo helseråd den 19. mai 1936.

Efter bemyndigelse

Axel Thon

20 MAJ 1936

Sjøvoll

Q.d. til innstilling
Oslo 22/5 36.
Chr. Magnus.

BL. 24

Ø.D.J.-No. 45 93.
5 Bilag. +2.

150/93 – 175/93.

Anmeldelse
af Tegninger.
Anmeld. af Forslag
af Udkast til Tegninger.

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No. 45 Arbiegaden.

Vaaningshus, Privet

Indleveret 23de Januar 1893. Attesteret 29.6.94

Overenden Kr. Opmaalingsvæsen til Erklæring
Christiania 23 Januar 1893
P. Lauer

23/93. OPMAALINGSVÆSENET KRISTIANIA

Intet at bemærke.
d. 24/1 93.
Theodor Gallis.

Overenden den dertil Sundhedskommission.
Naar Vognen a gives 1½ Alen Tykkelse i
1:, 2:, 3: Etage uden Intet videre at bemærke.
Der gjøres opmærksom paa Bestemmelsen af Bygningsloven
Christiania 25 Januar 1893
P. Lauer

25/93.

Intet at bemærke ved Tilbygningen.
Christiania den 26de Januar 1893.
104.93 I
G. Berner
Kst

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§
13, 14, 15 paalagte Bestemmelser
28-1-13.
Christiania 27. Januar 1893.
C. Bull

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Haugs Blikkenslagerverksted
v/Balder Eiendom, Motzfeldtsg. 26
11

0561 OSLO

Juvet, Gunnar
Øvre Stabbur vei

0873 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960001596	97/39947
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Goro Rusten	4. juli 1997

Arbeidssted : 230/0379 Urtegata 45
Byggherre : Haugs Blikkenslagerverksted, v/Balder Eiendom, Motzfeldtsg. 26, 0561 OSLO
Arbeidets art: UTBEDRING BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Emlie Stang
for Birgitte Solberg
Overingeniør

T Follinglo
Tor Follinglo
Avd.ing. I

№ 104-93 L

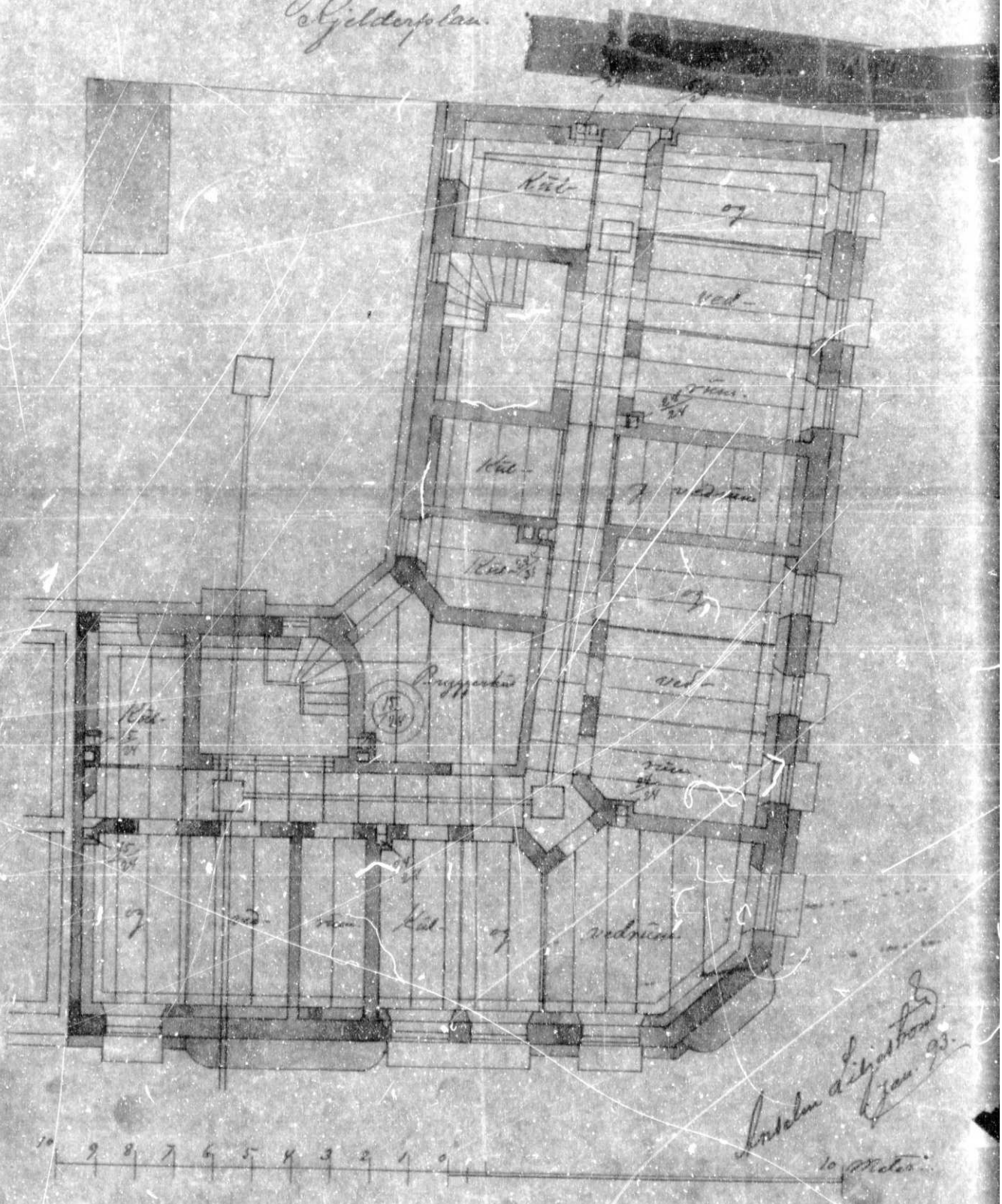
45 43.

150/73.

NEGFOTOGRAFERT 19 X

Urtegaden № 45.

Kjelderplan.


Kjøl
Kjøl
Kjøl

W104-93 I

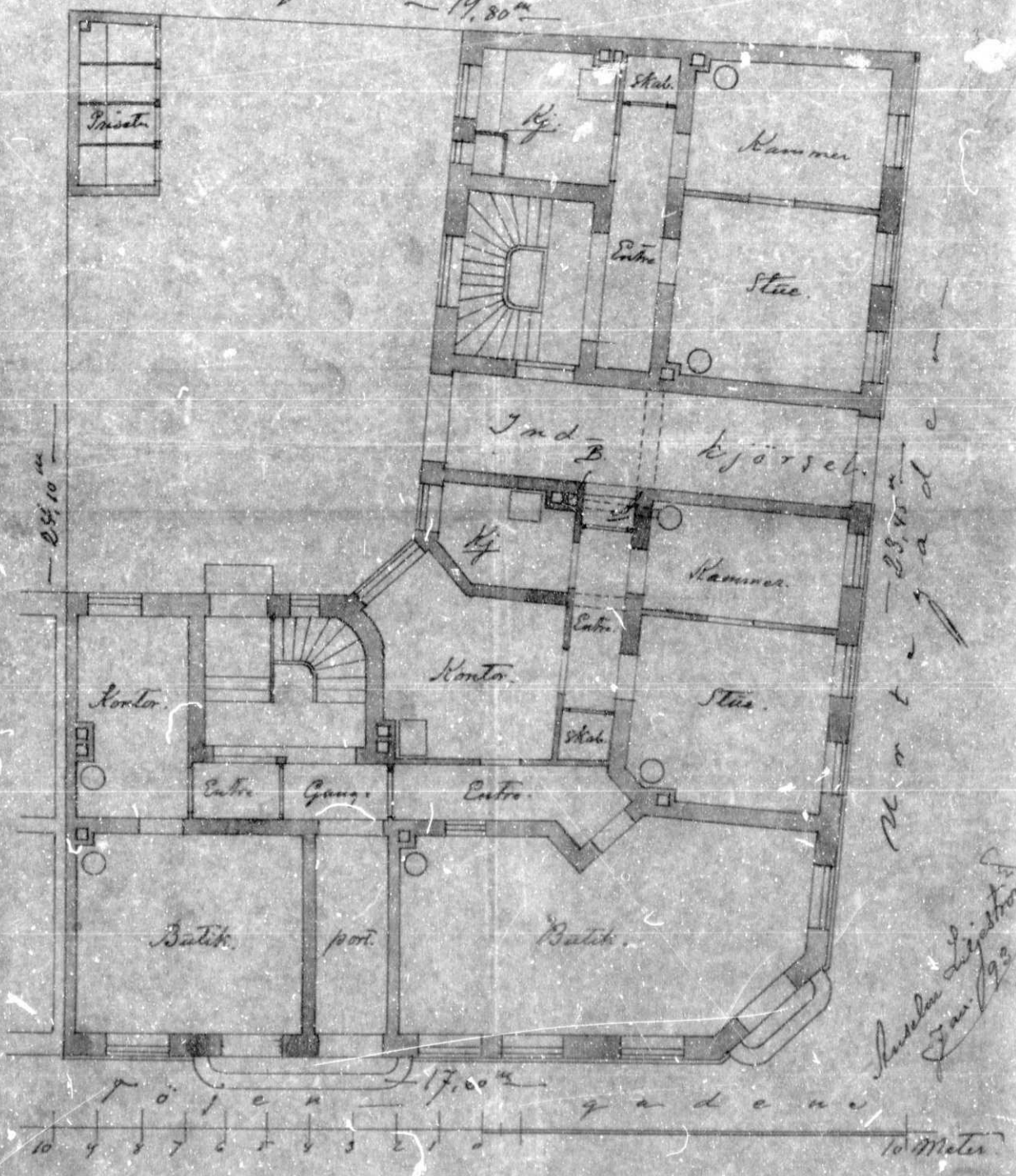
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

J.No. 45.93.
Bilag

150/93

Ved Vestergaden Nr. 45

1ste etage.



Tegnet d. 1ste Juni 93

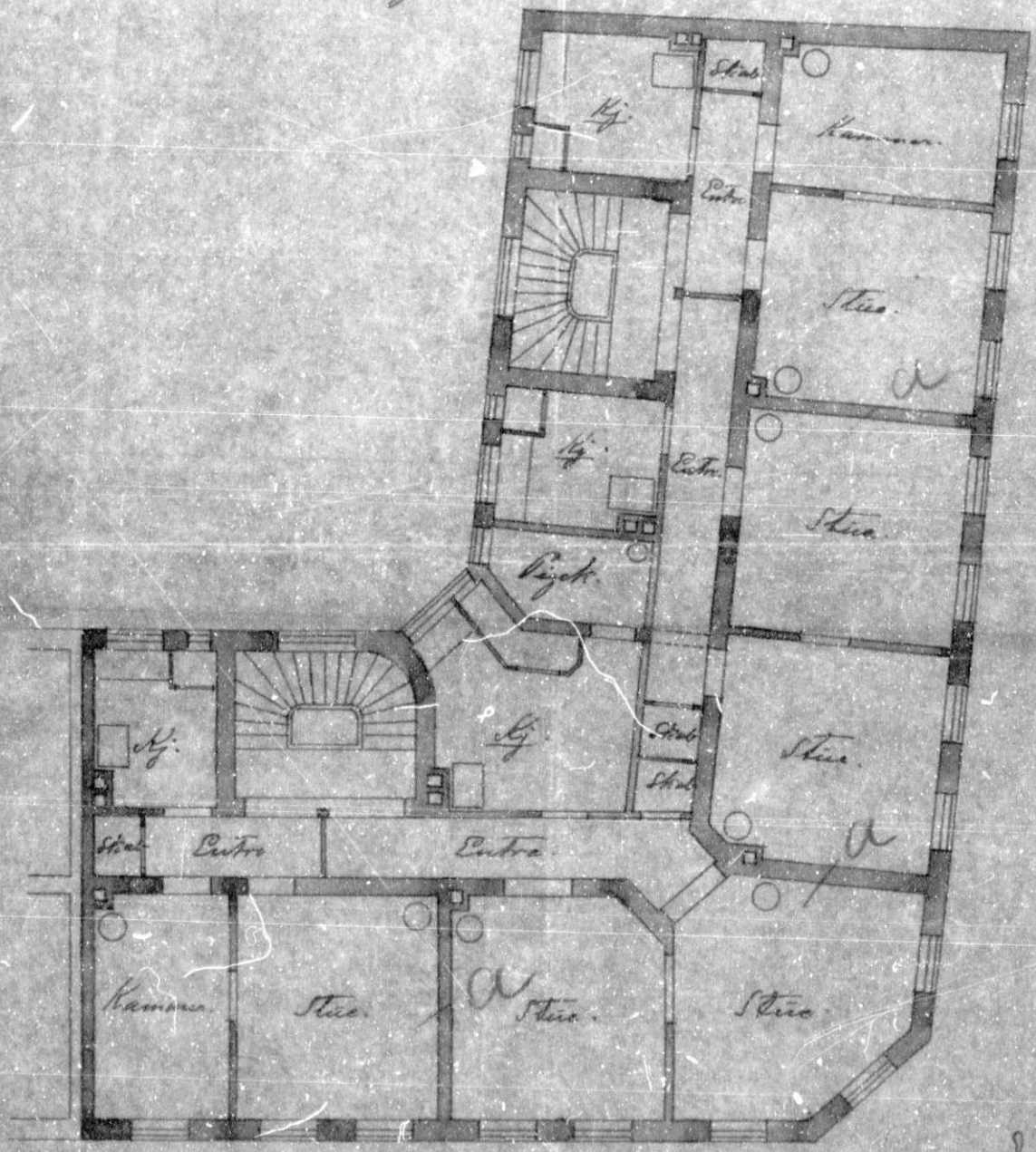
45.93.
Bolar

150
93

NEBFOTOGRAFERT 19 X

S. 104-93 I

Utstegaden Nº 45
2den, 3dje og 4de etage.



Tegnet i Lysdelen
Juni 93.

10 Meter

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

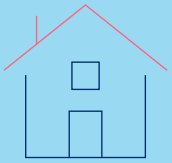
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

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 45, 0187 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 379, andelsnr. 1 i BORETTSLAGET URTEGATA 45, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
333260020

Meglerforetak: PrivatMegleren Stensrud | Norheim & Partnere

Saksbehandler: Tommy Stensrud

Mobil: 911 43 672

E-post: tommy.stensrud@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.
