

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778

E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 48 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 899 350,-
Felleskostn.: Kr 2 843,-
Selger: Ask Åslaugson Sommervoll

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 33/33 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 364
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1002250052

PERFEKT FØRSTEGANGSKJØP!

Velkommen til Urtegata 14 - Her får du en lys og arealsmart 2-roms med svært sentral beliggenhet!

Leiligheten ligger fint til i 4. etasje, og har en åpen, og særdeles godt utnyttet planløsning. Den åpne stue/kjøkken-løsningen gir plass til både sofakrok og spisestue som gjør det mulig å invitere gjester på middag. Her kan du flytte rett inn og bo godt fra første stund. Plasseringen er ideell for deg som ønsker å bo i umiddelbar nærhet til "der alt skjer". Her bor du urbant med gangavstand til "alt" av servicetilbud og daglige fasiliteter, buss, t-bane og matbutikk.

Høydepunkter:

- Arealeffektiv
- IN-ordning
- Sentralt
- Kjellerbod
- Gangavstand til buss, trikk, T-bane, tog og flybuss
- Kort vei til Botanisk Hage
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	60
Energiattest	92
Nabolagsprofil	99
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Kjøpt 20 juni 2022, overtatt 8 september om jeg husker rett

Hva var avgjørende for valget ditt?

Den veldig sentrale beliggenheten mellom grønland torg og schous plass/nedre løkka. Nærme trikk, bane, buss og alle de spennende restaurantene og barene i området. Videre var planløsningen så utrolig effektiv at man virkelig fikk gjort veldig mye med svært lite plass.

Hvorfor skal du flytte?

Flytter til større bolig i samme område, så er bare at høyere lønn og egenkapital lar meg bo litt større.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Ettersom jeg håper å bo rett ved, så vil jeg beholde beliggenheten. Den er svært sentral og jeg har alt rett i nærheten. Stortrives i området!

Hvordan er naboene?

Naboene gjør ikke så mye ut av seg, men var hyggelige på dugnaden.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Om sommeren har jeg for det meste bare betalt nettleie på grunn av negative priser, mens om vinteren ligger det ofte mellom kr 600 og kanskje 1200kr.

Hva har du likt best med området?

Det beste med området er lett hvor enkelt det er å komme seg overalt i byen, med 5 min gange til de fleste trikker ved Nybrua stasjon, og alle T-banelinjene fra Grønland/Tøyen. Mye bra restauranter og kule barer i gangavstand har også vært helt nydelig.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Boligen får mye sol om sommeren og det blir veldig fint lys inn i boligen.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Må jo si vinteren kommer litt dårligere ut enn vår-sommer- høst siden man ikke får så mye gevinst av snø og kulde i dette området. Men de snøfrie månedene er bra å løpe i Oslo i samt at de varmere mnd er det gangavstand til mange parker det er fint å sole seg i og møte venner. Det er også veldig kort vei til Bjørvika og Sørenga for bading.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Sentral, effektiv og praktisk.





Velkommen inn!



STUE

Leiligheten ligger fint til i 4.etasje med store vindusflater som sørger for mye deilig dagslys.

Boligen oppleves lys og innbydende, med en svært god og arealeffektiv planløsning. Overflatene er malt i en moderne fargepalett og 1-stavs parkett er gjennomgående i boligen.

Her får du en svært praktisk planløsning med god arealfordeling mellom rommene, hvor det ene ikke oppleves å gå på bekostning av det andre.





STILIG KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen. Innredningen ble oppført ny i 2017, flotte mørke, folierte fronter med trestruktur og heltre benkeplate i eik.

Kjøkkenet er godt utnyttet med mye skap- og benkeplass. Komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.





Spiseplassen finner sin naturlige plass i nær tilknytning til kjøkkenet. Rikelig med lysinnslipp fra de store vindusflatene.



SOVEROM

Et innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord.

Soverommet har gode muligheter for garderobeskap og kommodeløsning.





TIDLØST BADEROM

Lyst flislagt baderom fra 2006 med servantskap, veggklosett, termostat dusjbatteri samt opplegg og plass til vaskemaskin.

Servantinnredningen med underskap og speilskap gir gode oppbevaringsmuligheter.
Downlights i himling.



Selger har tidligere hatt et stativ mellom dør til baderom og inngangsdør for å skille av entrèen.



Vakre Botanisk hage er kun noen få skritt unna leiligheten, ypperlig for både hygge og trening!

Kort vei til Rudolf Nilsens plass som har blitt en flott park med både sittegrupper, treningsapparater og lekeapparater.

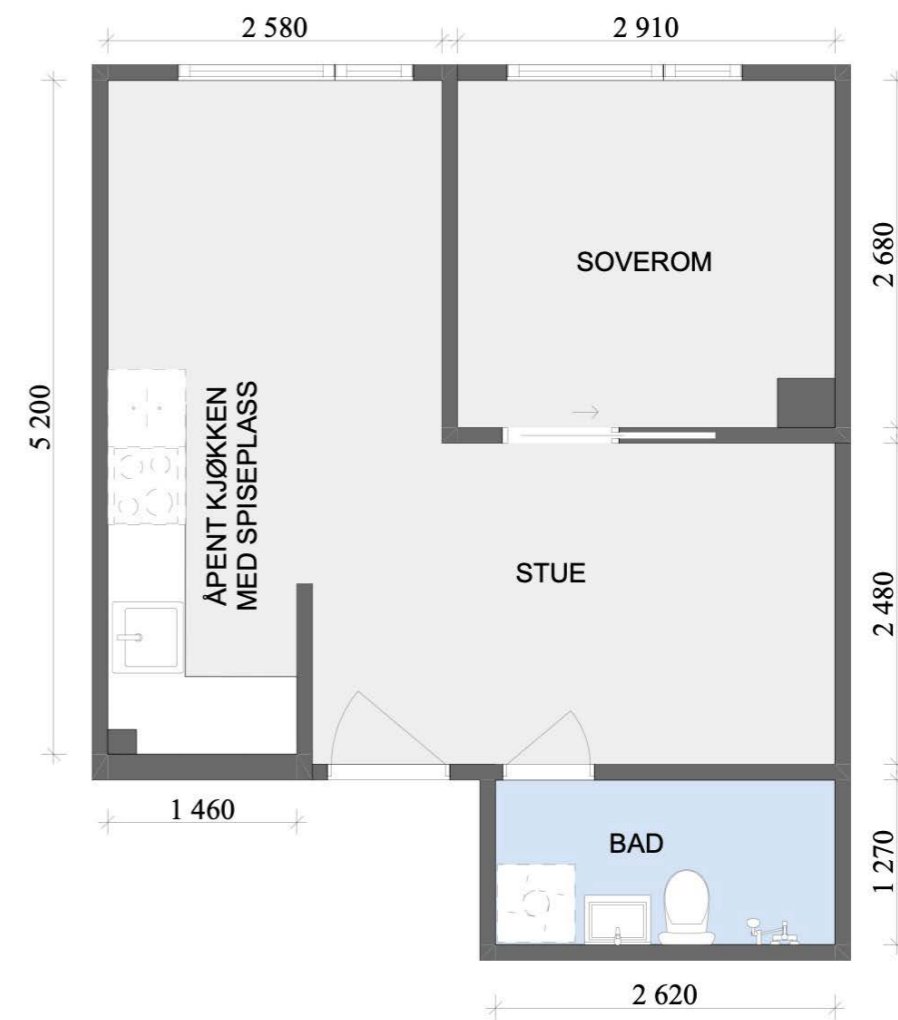
Gangbrua som starter ved foten av Grønland tar deg over til Bjørvika og Sørenga på få minutter.





4. etasje

Urtegata 14



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 33 m²

BRA totalt: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 33 m²

Ikke målbare arealer

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod. Boden var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdag og ble derfor ikke målt.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Petter Yran & Bjørn Storbraaten architects AS, datert 05.05.2004, bortsett fra at flere lettvegger i leiligheten er demontert og omplassert i henhold til dagens planløsning. Flytting av lettvegger er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg eller felles avløpsopplegg blir påvirket av ombygningen. Det er ikke fransk balkong i leiligheten som inntegnet på arkitekttegninger.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Bo i et område i stor utvikling med alt du trenger i umiddelbar nærhet!

"Vi er blitt utrolig glade i Tøyen og Grønland. Det er en helt egen "vibe" her med ekstremt mange spennende steder og hyggelige mennesker.

Det er som Per Fugelli sa (som forøvrig bodde i Urtegata) "Når du kommer til Grønland, det er da du merker at du lever!" Vi har satt stor pris på nærheten til byen og alle fasiliteter, samtidig som leiligheten ligger så rolig til " - Sitat beboer på Grønland.

Grønland sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder! Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Neongrut like nedi gata i Tøyengata. Her blir du blant annet kjent med Anton (og kan besøke det som må være Oslos minste toalett!). Fantastisk bao og dumplings får du på Golden Chimp og plantene kjøper du på Stikling i Grønlandsleiret, eller på marked i Botanisk hage. Her kan du også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk. Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021), et par minutter fra leiligheten. Det er også en rekke flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass.

Like ved finner du også Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk hage er nærmeste nabo. Et perfekt sted for hyggelige søndagspikniker. Tøyenparken hvor den populære Øya festivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sørenga og Operastranda har også de siste årene blitt populære badeplasser i sommerhalvåret.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bodratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kafèliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Lavblokken/leiligheten ble rehabilitert/ombygget i 2006/2007. Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt mot gate. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Lavblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden. 2-lags isolerglass fra 2017.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Byttet blandebatteri i tidlig 2023, Comfort.

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

Ved legging av ny vei fra asfalt til brostein kom litt vann inn i kjelleren. Feilen ble rettet av entreprenøren som la veien til min forståelse.

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

Ved fjorårets ekstreme snøvær lakk litt vann gjennom taket i leiligheten. Dekket av forsikringen til bygget og nytt tak ble lagt.

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

Ja, kun av faglært. Rett før jeg flyttet inn tok borettslaget opp fellesgjeld for å fikse taket for alle. Det er det eneste jeg har hørt om det.

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

Har observert 2 sølvkre litt etter egen innflytting, men ikke merket noe siden. Ikke gjort noe heller.

Standard

Boligen har gjennomgående 1-stavs parkett, sett bort fra bad med fliser. Takhøyden i stue er målt til ca 2,52 m.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017 i henhold til tidligere eier. Mørke, glatte, folierte, fronter med trestuktur samt ett Vitruvianskapp fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate med flis struktur er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Komfyrvakt er ikke montert, det anbefales å montere.

BADEROM

Badet ble oppført nytt i ca 2006 med bl.a gulvsluk med klemring for foliemembran. Fliser på gulv og vegger. Porselensservant med ettgreps servantbatteri (2023) og servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri og eldre forheng. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjonssystem ble etablert i bygget/leiligheten i 2006.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn: TG-2 er satt med tanke på skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.

Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten da det ikke er noe form for tilluft inn i leiligheten.

Våtrom: TG-2 er satt med tanke på lokal sprekkdannelse i fugemasse mellom veggfliser i et mindre område i nedre del av en vegg i dusjsone. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i en vegg i dusjsone.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

78486060

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Stråleovn montert på vegg i bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunalt vann og avløp. Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 858 330

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 433 318

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader 2 614,-

Kabel-tv 229,-

Posten felleskostnader inkluderer bl.a. drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, felles lån og en andel av bredbåndskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2843

Andel Fellesgjeld

Kr 48 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån). Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger. IN-ordning med mulighet for innfrielse i forbindelse med låneforfall 30.03 og 30.09

Borettslaget

Borettslagsnavn

Urtegata 14 Borettslag

Organisasjonsnummer

990692386

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Urtegata 14 Borettslag består av 16 andelsleiligheter.

Styret har det siste året fortsatt arbeidet for å opprettholde god likviditet og økonomi i borettslaget. I løpet av året (2024) mottok borettslaget et pålegg fra kommunen om utbedring av vannrør. Styret innhentet tilbud fra leverandører og fikk på plass en avtale innenfor borettslagets økonomiske rammer. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig 2024.

Borettslaget er i ferd med å bytte til ny fiberavtale der alt dekkes gjennom felleskost (om du ikke oppgraderer)

Styreleder skriver følgende om arbeid fremover: "Per nå vurderes det et tiltak som kan øke felleskost noe, det er fornyelse av portrom, oppgang og bakgård. Men det er snakk om enklere tiltak som maling og dyptgående vedlikehold, samt møbler og etablering av en urtehage i bakgården. Målet er at vi klarer dette med dugnad og innenfor driftsbudsjettet til Borettslaget, som forsåvidt er ganske solid om dagen.

Men potensiell kjøper skal ikke se bort i fra at dette kan resultere i noe økte felleskostnader".

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:

2022: Rehabilitering av tak

2017: Utskifting av vinduer

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBBK01-98207536253

Type: A

Restsaldo: 11 118 016,-

Restløpetid: 16 år 3 md

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,85%

Lånenr: OBOS02-98207962163

Type: A

Restsaldo: 989.457,-

Restløpetid: 27 år 6 md

Term pr.år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,85%

Forkjøpsrett

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Det kommer ikke frem i vedtektene at det er forbud mot dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 364 i Oslo kommune. Andelsnr. 13 i Urtegata 14 Borettslag med orgnr. 990692386

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/364:

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

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

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

10.11.1938 - Dokumentnr: 306785 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Urtegata 14 - Bruksendring fra kontor til boliger - Sluttnotat (henleggelse) - 2014
Urtegata 14 - Bruksendring fra kontor til boliger - Brukstillatelse - 2002

Urtegata 14 - Rehab m.m. - Ferdigattest - 1978
Urtegata 14 - Kontor og lagerbygg - Exdok (attestert) - 1941

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnummer: 201611314

Urtegata 6 B - Fasadeendring og etablering av ventilasjonsanlegg.

Saksnummer: 202457828

Urtegata 6 - Utskifting av to heiser.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

48 000 (Andel av fellesgjeld)

3 898 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 899 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 907 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 910 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

21.02.2025

Urtegata 14 0187 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 33 m²
BRA (ny arealstandard): 33 m²
BRA-i (ny arealstandard): 33 m²

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 230 BNR: 364 ANR: 13

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Urtegata 14
0187 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27521>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Åpent kjøkken, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.

TG-2 er satt med tanke på skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Elektrisk oppvarming.
Stråleovn montert på vegg i bad.
Downlight belysning i bad.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er ikke luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten da det ikke er noe form for tilluft inn i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0cm) dusjsone er ca 2,2 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall, bortsett fra i ett lokalt lite område på en side av slukrist hvor vann blir liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på lokal sprekkdannelse i fugemasse mellom veggfliser i et mindre område i nedre del av en vegg i dusjsone.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt vedlikeholdt.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktøket i en vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 14.2.2025	Rapportdato 17.2.2025
-----------------------------------	---------------------------------


Hjemmelshavere

Navn: Ask Åslaugson Sommervoll	Tilstede ved inspeksjon: Nei
--------------------------------	------------------------------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning	Telefon: 99511869		
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS	Epost: paal@taksthuset.no		
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO			

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 forhold i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Urtegata 14, 0187 Oslo			
Kommunen: 301	Gårdsnr: 230	Bruksnr: 364	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: 13	Leilighetsnr: 13	
Byggeår: 1938 - Bygget er oppført i 1938 i betongkonstruksjon. Senere er næringsbygget omregulert til boliger, deretter ombygget/rehabiliteret i ca 2006.			
Boligtype: Leilighet			

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Lavblokken/leiligheten ble rehabilitert/ombygget i 2006/2007.

Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i stor grad fra ombygningsår.

Lavblokk i 5 etasjer pluss kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Urtegata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er pusset og malt mot gate. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Flatt tak, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	33	33	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
Totalt m²	33	33	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	33	33	0	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod. Boden var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringdag og ble derfor ikke målt.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass fra 2017.	
Det er ikke luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brannklassifisert (A60S). Malt metaldør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Dør mot fellesareal er noe skadet lokalt rundt låskasse på dørens utside, forholdet har kun visuell betydning. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Åpent kjøkken, målt ca. 1,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	
TG-2 er satt med tanke på skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken.	
Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken med spiseplass: Mørke, glatte, folierte, fronter med trestuktur samt ett Vitrineskap fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettreps kjøkkenbatteri. Sprutplate med flis struktur er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2017 i henhold til tidligere eier. Innredningen fremstår som godt ivarettatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, fra antatt ca 2017.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Petter Yran & Bjørn Storbraaten architects AS, datert 05.05.2004, bortsett fra at flere lettvegger i leiligheten er demontert og omplassert i henhold til dagens planløsning. Flytting av lettvegger er ikke søknadspiktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg eller felles avløpsopplegg blir påvirket av ombygningen. Det er ikke fransk balkong i leiligheten som inntegnet på arkitekttegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det fremkommer ikke Ferdigattest i saksinnsyn hos kommunen etter bruksendringen fra næringsbygg til boligformål i 2006/2007. Brukstillatelse - Urtegata 14. Tiltaksart: Bruksendring, datert 17.04.2007.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslange frittliggende i benkeskap, men tilkoblet vann. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig avløpsrør i bad er i vesentlig grad fra ca 2006 og i kjøkken fra 2017. Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i ca 2006.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Stakeluke montert bak inspeksjonsluke i rørkasse mot yttervegg i åpent kjøkken er antatt ikke i drift eller benyttet som avløpsopplegg. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er boretslaget sitt ansvar.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberrør er benyttet til tappesteder i kjøkken og plastrør er montert som skjult rørføring i bad.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2006. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ombygningsår i 2006. Felles varmtvannsbereider i kjeller.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Badet er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i bad med stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke.
Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.
Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal. Det var ikke deksel montert i front av sikringsskapet på befaringsdag. Kursfortegnelsen til sikringsskapet var heller ikke oppført. Eier opplyser i ettertid av befaring at han har deksel med utstyr for montering samt kursfortegnelsen til sikringsskapet og at dette blir oppført før visning. Forholdet er derfor ikke besikttet av undertegnede.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra ombyggingsår i ca 2006.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.</p> <p>Elektrisk oppvarming. Stråleovn montert på vegg i bad. Downlight belysning i bad.</p> <p>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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk ventilasjonssystem ble etablert i bygget/leiligheten i 2006.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling bad. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke luftespalter i vindusrammer.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten da det ikke er noe form for tilluft inn i leiligheten.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.9 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført nytt i ca 2006 med bl.a gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0cm) dusjsone er ca 2,2 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall, bortsett fra i ett lokalt lite område på en side av slukrist hvor vann blir liggende på gulv etter benyttelse.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 4,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på lokal sprekke dannelse i fugemasse mellom veggfliser i et mindre område i nedre del av en vegg i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring fra 2006.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.	
Tettesjikt/membran fra 2006 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri (2023) og servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri og eldre forheng. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-2
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone.	
TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktøk i en vegg i dusjsone.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist noe dokumentasjon på oppføringen av badet i 2006.	

6.10 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig 1-stavs parkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
TG-2 er satt med tanke på stedvis svikt i parkettgulv, lokal bruksslitasje i kjøkken, samt en større glippe mellom parkettbord i lengderetning i entre/stue.	

6.11 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.12 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i alle rom.	
Takhøyden i stue er målt til ca 2,52 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.13 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Malt, profilert baderomsdør fra ombygningsår. Lys, lakkert, profilert skyvedør til soverom.	

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.14 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse
Dørtelefon med åpner, ikke funksjonstestet på befaringdag.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250052	
Selger 1 navn	
Ask Åslaugson Sommervoll	
Gateadresse	
Urtegata 14	
Poststed	Postnr
OSLO	0187
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AÅS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet blandedbatteri i tidlig 2023
Arbeid utført av: Comfort
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ved legging av ny vei fra asfalt til brostein kom litt vann inn i kjelleren. Feilen ble rettet av entreprenøren som la veien til min forståelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ved fjorårets ekstreme snøvær lakk litt vann gjennom taket i leiligheten. Dekket av forsikringen til bygget og nytt tak ble lagt.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: AÅS

2

Document reference: 1002250052

Document reference: 1002250052

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	rett før jeg flyttet inn tok borettslaget opp fellesgjeld for å fikse taket for alle. Det er det eneste jeg har hørt om det.
Arbeid utført av	Usikker

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har observert 2 sølvkre litt etter egen innflytting, men ikke merket noe siden. Ikke gjort noe heller
-------------	---

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

--

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ask Åslaugson Sommervoll	20e9421ef331bf05a11fdf1136 fb98b33e7ca609	12.02.2025 12:17:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250052

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6463
Urtegata 14 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Urtegata 14 Borettslag

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6463>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Urtegata 14 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Espen Schmidt er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Henrik Foss og Petter Torgeirsson Stensrud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6463 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 22 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Torgeirsson Stensrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gustav Holt Berg
- Trygve Hauge Fagge

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cassandra Eide
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post urtegata14@styrerommet.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Urtegata 14 Borettslag

Borettslaget består av 16 andelseiligheter.

Urtegata 14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990692386, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 364

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

Urtegata 14 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Urtegata 14 Borettslag har to lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til Generalforsamlingen i Urtegata 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mars 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS



Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		105 730	-187 467	105 730	292 419
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 125 223	-89 161	634 500	447 148
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	1 030 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-498 192	-647 642	-599 000	-409 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 440 342	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		186 689	293 197	35 500	38 148
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		292 419	105 730	141 230	330 567
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		421 514	120 509		
Kortsiktig gjeld		-129 095	-14 779		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		292 419	105 730		

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 14.03.2024, Styret i Urtegata 14 Borettslag

Espen Schmidt /s/

Lars Henrik Foss /s/

Petter T. Stensrud /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Erstatning fra Gjensidige, Storo Blikkenslagerverksted AS	60 000
SUM ANDRE INNETEKTER	60 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 102
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 102

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.230/bnr.364

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto-IN	7 041
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 041

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

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

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.23 5,45 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2017	-19 341 600
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 834 131
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	482 312
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	3 440 342
	-11 584 815

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 590 871**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.mars og 30.september på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering av tak	
2017	Utskifting av vinduer	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

Selskapsnummer: 6463 Selskapsnavn: Urtegata 14 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Espen Schmidt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lars Henrik Foss og Petter Torgeirsson Stensrud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 22 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Petter Torgeirsson Stensrud</p> <p>Styremedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Gustav Holt Berg</p> <p><input type="checkbox"/> Trygve Hauge Fagge</p> <p>Varamedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Cassandra Eide</p>

VEDTEKTER
FOR
URTEGATA 14 BORETTSLAG.

Vedtatt på stiftelsesmøte 20 desember 2006.

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.

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

§ 2. Lagets formål.

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

§ 3. Andeler og andelseiere.

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

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

§ 4. Overføring av andel.

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

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

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. Overlatelse av bruken til andre.

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

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

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

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

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

§ 8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.

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

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

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

§ 9. Salgspålegg fra laget.

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

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

§ 10. Lagets vedlikeholdsplikt.

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

§ 11. Felleskostnader.

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

§ 12. Generalforsamling.

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

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

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

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

§ 13. Møteledelse og avstemming.

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

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

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

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

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

§ 15. Styre.

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

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

§ 16. Firmategning.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

§ 17. Revisjon.

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

§ 18. Rettsregistrering.

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

§ 19. Endring av vedtektene.

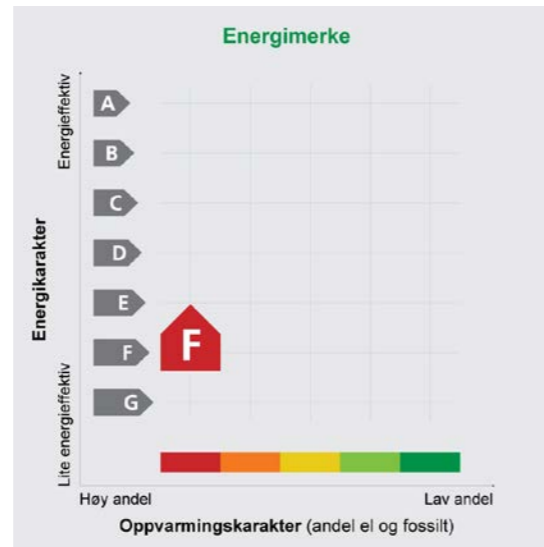
Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.

§ 20. Forhold til Borettsloven.

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

Oslo 20 desember 2006.

Adresse	Urtegata 14
Postnr	0187
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	230
Bnr.	364
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80589441
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2022-1395124
Dato	11.05.2022



Innmeldt av Martin Brian Laksesvela Helso

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 4 576 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 576 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Urtegata 14	Gnr: 230
Postnr/Sted: 0187 OSLO	Bnr: 364
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0403	Festenr:
Dato: 11.05.2022 21:57:30	Bygnnr: 80589441
Energimerkenummer: A2022-1395124	
Ansvarlig for energiattesten: URTEGATA 14 BORETTSLAG	
Energimerking er utført av: Martin Brian Laksesvela Helse	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av lufflekkasjer

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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufftetthet 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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 elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Nabolagsprofil

Urtegata 14 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 351 lokalkjente

Tips 9: 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.

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Hausmanns bru Totalt 9 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Heimdalsgata Linje 17	7 min 🚶 0.5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚶 1.1 km
✈ Oslo Gardermoen	40 min 🚶

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	13 min 🚶 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Hersleb videregående skole	6 min 🚶
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 🚶 0.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 66/100

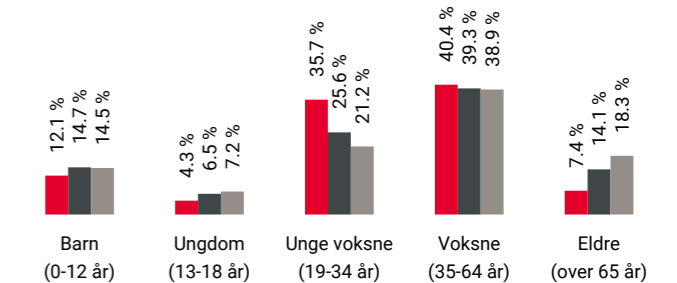


Naboskapet
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	2 min 🚶 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 🚶 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 år) 85 barn	3 min 🚶 0.3 km

Dagligvare

Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	0 min 🚶 0 km
Joker Urtegata Søndagsåpent	0 min 🚶 0 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Gående
- 2. Tog/t-bane
- 3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

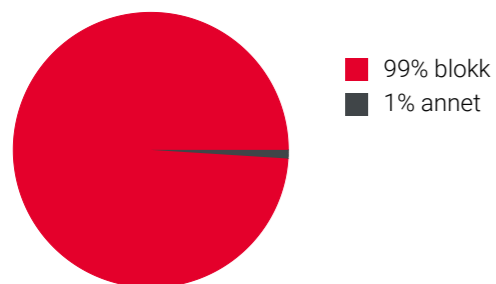
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

- Urtehagen balløkke
Ballspill 1 min 0.1 km
- Hangar'n idrettshall
Aktivitetshall 2 min 0.1 km
- Harald's Gym 5 min
- Fresh Fitness Grønland 6 min

Boligmasse



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

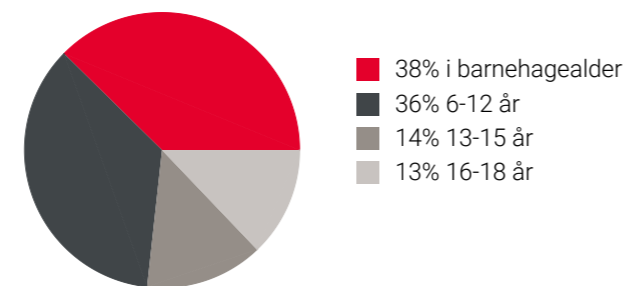
Sitat fra en lokalkjent



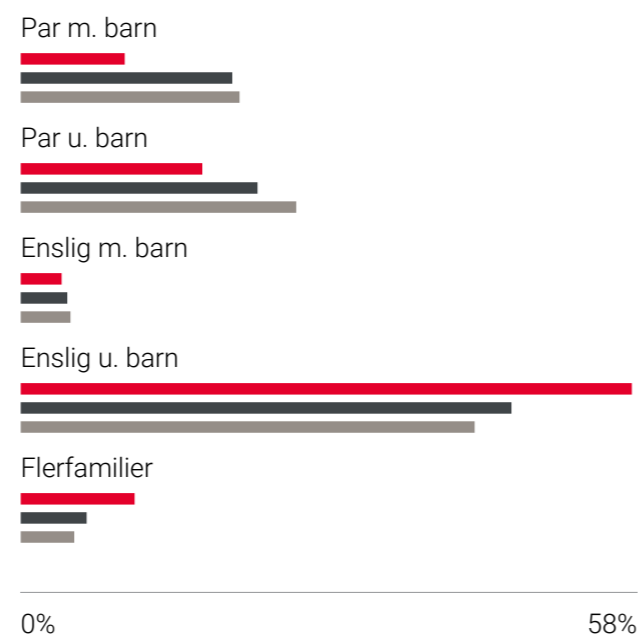
Varer/Tjenester

- Grønland Basar 5 min
- Apotek 1 Grønland 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

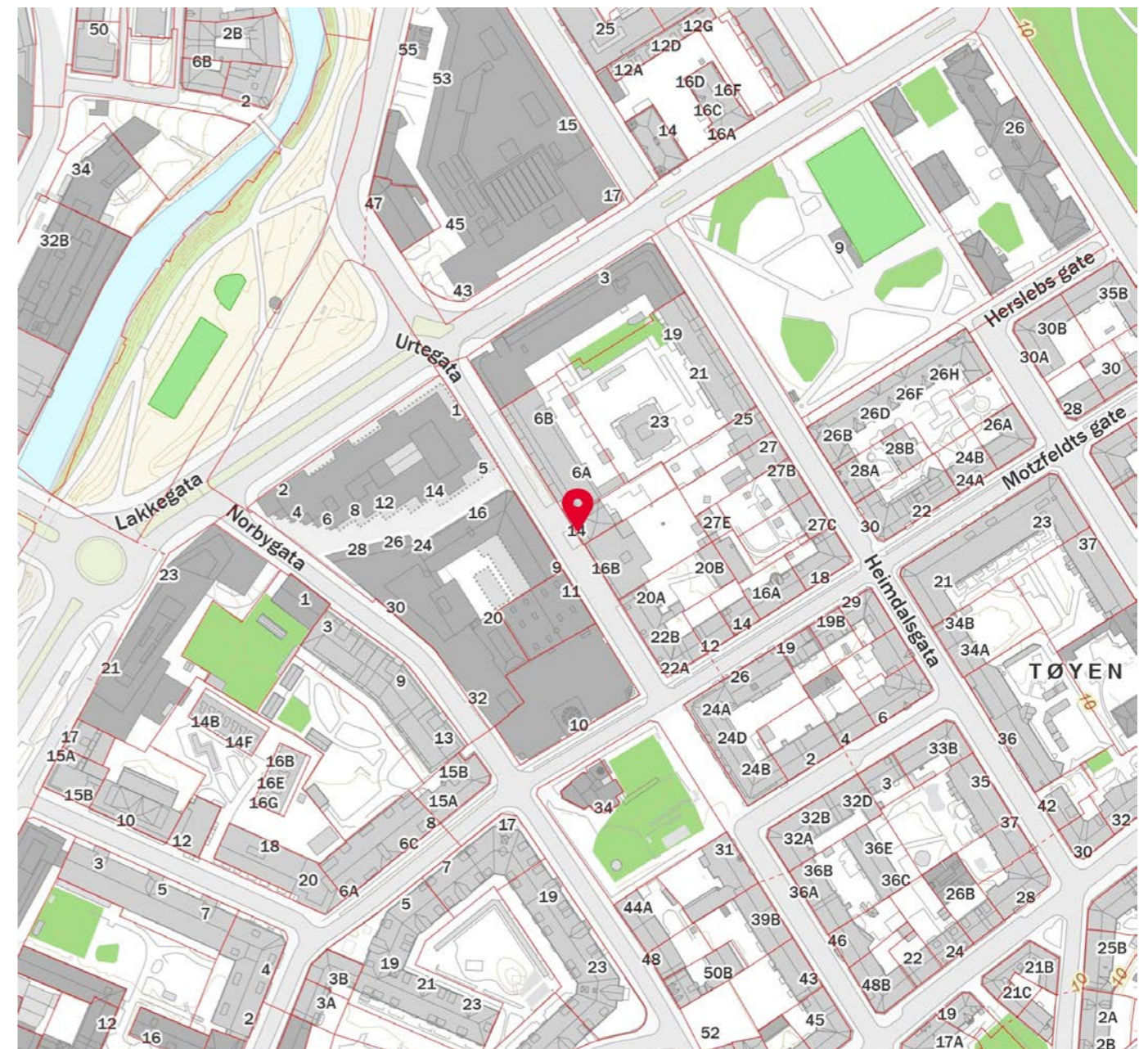
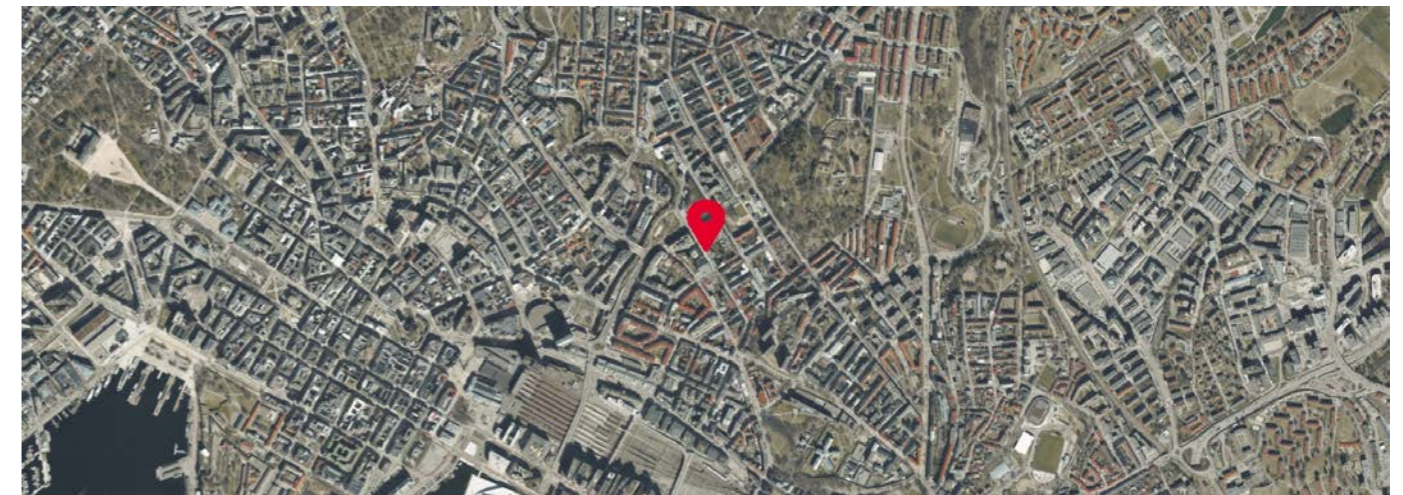


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Urtegata 14
0187 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre