

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 203 500,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 5 004 740,-
Felleskostn.: Kr 3 489,-
Selger: Lars Kristian Stramrud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 50/52 kvm
Tomtstr.: 668 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 377
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1002240266

Ditt nye hjem?

Velkommen inn i denne fantastiske leiligheten i Urtegata 39B, hvor det moderne møter klassisk sjarm i skjønn harmoni.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med et fritt og luftig utsyn. Stue og spiseplass utgjør et stort, sosialt allrom med god himlingshøyde og rikelig med naturlig lysinnslipp. Peisovnen i stuen skaper en lun og hjemmekoselig stemning, og avgir godt med varme på de kjøligere dagene. Romslig soverom med gode oppbevaringsmuligheter i plassbygget garderobe fra gulv til tak. Separat kjøkken, godt utnyttet med gode arbeidsflater og frokostbord. Utgang til en usjenert og solrik balkong med utsyn over borettslagets grønne oase, hvor varme dager og kvelder kan nytes. Praktisk plassering av bad og wc ifm. entré/gang. WC oppusset i regi av brl. i 2009.

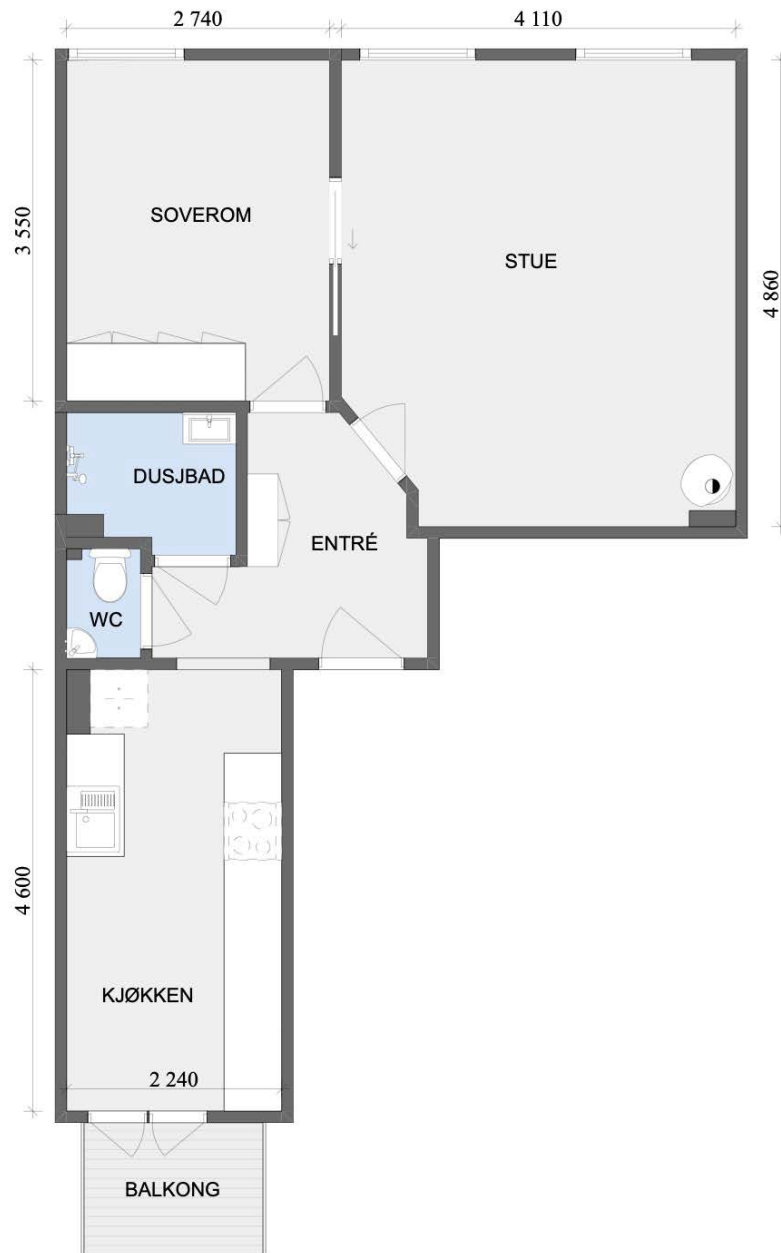
Her vil du trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	77
Budskjema	94

Urtegata 39 B



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Ufjort av Pal A.Rønning, Tuktmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















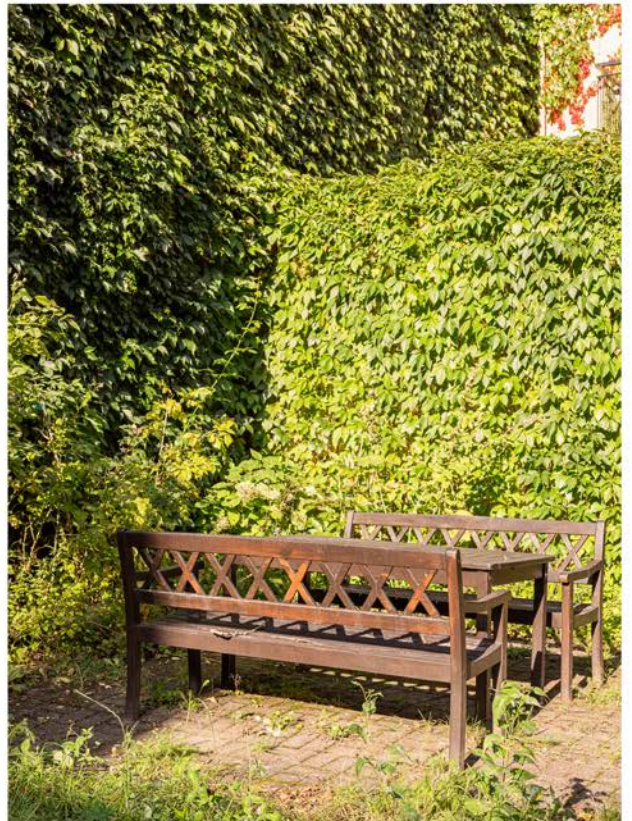
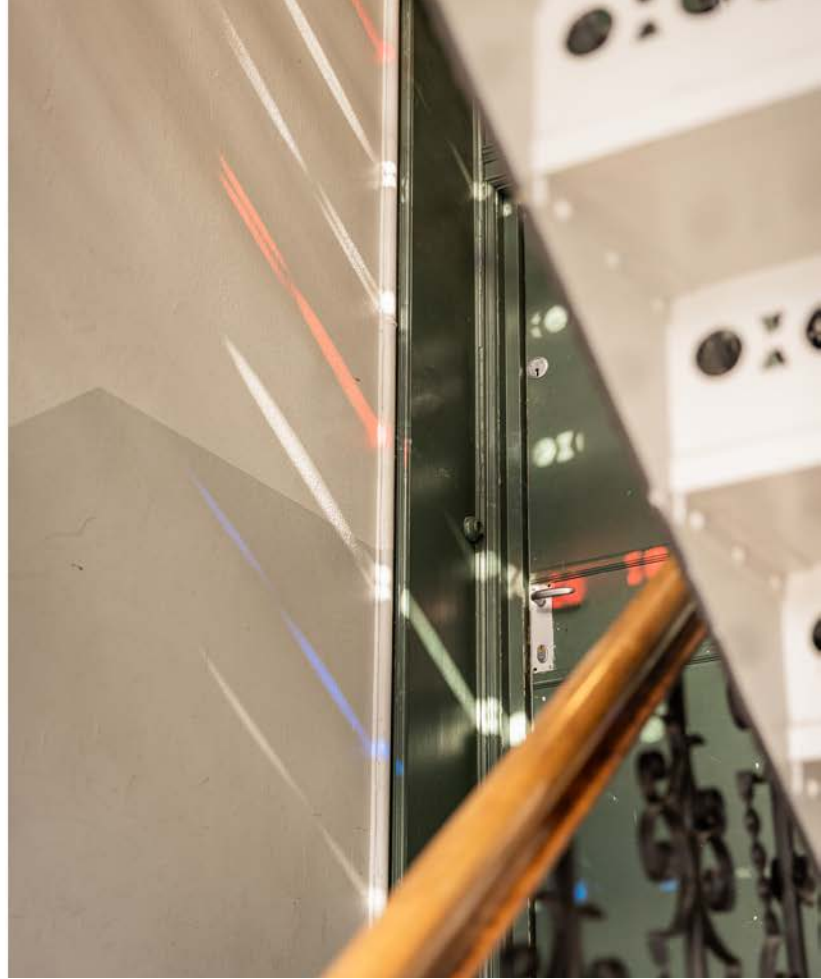


















NÆROMRÅDET







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 50 m²

4. etasje

BRA-e: 2 m² Gjelder loftsbod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m²

Ikke målbare arealer

Kjellerbod på ca 9,0 m² gulvareal, beliggende under skråtak. Boden er ikke målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.

Loftsbod på 5,0 m² gulvareal målt under skråtak og ca 1,8 m² målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

668 m²

Tomtebeskrivelse

Frodig og idyllisk grønn bakgård med sitteplasser, felles grill og sykkelparkering.

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.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 3 min

Langleiken barnehage (1-5 år) 4 min

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 4 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 0.5 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.9 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.2 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.5 km

Hersleb videregående skole, 9 min gangavstand

Elvebaken videregående skole, 16 min gangavstand

Skolekrets

Tøyen skole (1-7 kl.) 7 min

Elever går videre til Jordal skole (8-10 kl.) 18 min

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

- Buss fra Norbygata (Linje 5N, 60) 0.2 km

- T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.4 km

- Trikk fra Heimdalsgata (Linje 17) 0.7 km

- Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.1 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglsteins fasade mot gate og pusset og malt fasade mot bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendig oppgradering av fasaden. Fasaden mot gate er sist rehabilitert i 2004. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen som gir seg utslag i stedvis sprekkdannelse i fasadeliv mot bakgård og skjevheter i gulv i leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Full rehabilitering av bad i regi av borettslaget i 2009.

Arbeid utført av: Tore Orvei AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Hele badet er bygget fra grunnen av, i tråd med tekniske krav.

Gulvmembran av type Sarnafil og veggmembran av type smøremembran med forsterkninger i i hjørnet og overgang gulv/vegg.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Beskrivelse: Saksnummer 200910791 hos Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest vedlagt.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Lekkasje i fellesareal i kjeller vinteren 2023 da det var -25 grader: Et rør som sprakk i redskapsboden, men dette ble fikset med en gang.

Arbeid utført av: TT Teknisk AS.

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

Ja.

Beskrivelse: Liten lekkasje fra gammelt takvindu på loftet da det regnet veldig høsten 2023. Vindu byttet, og ikke lekkasje etter dette.

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

Ja.

Beskrivelse: Alle pipene ble rehabilitert i 2019 ved å sette inn nye piperør i alle skorsteinene. Veldig god trekk etter dette.

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

Ja.

Beskrivelse: Bygården er gammel og eikegulvet er originalt. Noe skjevt noe steder, som i alle gamle bygg.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: 2022: Satt inn ny 25A automatsikring for induksjonsplatetopp i kjøkken, ny ventilasjonsvifte på bad for bedre ventilasjon og nye stikkontakter soverom og stue.

Arbeid utført av: Lysaker Elektro AS.

11.1. 1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: 2022: Borettslaget gjorde på eget initiativ en full kontroll av brannsikkerhet i hele bygården. Det ble gjort en rekke tiltak i bla. kjeller og bytting av gamle dører til branndører. Borettslaget har også serviceavtale på sentralt brannvarslingsanlegg og årlig brannkontrollavtale med Norsk Brannvern.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: 2021: Beboer kjøpte deler av loftsareal og innlemmet i egen leilighet. Satt i den forbindelse inn takvinduer og byttet hele taket over sin leilighet. Arbeidet er utført og i tråd med tillatelse fra Plan- og bygningssetaten.

Arbeid utført av: Trestandard Bygg AS.

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

Ja.

Beskrivelse: Borettslaget eier to næringslokaler på gateplan som leies ut i dag og sikrer borettslaget sunn økonomi.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Saksnummer 189600337.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre

deler av boligen?

Ja.

Beskrivelse: Som beskrevet over: Beboer kjøpte i 2201 deler av loftsareal og innlemmet i egen bolig. Saksnummer 202111494 hos Plan- og bygningsetaten.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Saksnummer 202111494 hos Plan- og bygningsetaten.

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)?

Ja.

Beskrivelse: Borettslaget har trappevaskavtale med vask hver måned.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

Entré, dusjbad, wc-rom, kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue og soverom. Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 2,7 m².

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Kjellerbod på ca 9,0 m² gulvareal, beliggende under skråtak. Boden er ikke målverdig i henhold til NS3940`s bestemmelser for takhøyde.

Loftsbod på 5,0 m² gulvareal målt under skråtak og ca 1,8 m² målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

Felles vaskerom i kjeller.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

* Forhold som har fått TG2:

- Idsted/Skorstein innvendig i boligen.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at to sider av pipemur i stue er påført malt tapet, dette er ikke i henhold til brannforskrifter.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur i stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til

krav.

- Kjøkken.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass:

Eldre, lettprofilerte, laminerte, eik fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum

samt eldre ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående skapstamme med kjøl/frys og plassbygde finerfronter.

Stoppekraner for tappesteder i benkeskap i kjøkken.

Komfyrvakt er ikke etablert.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i induksjons platetopp og vannlekkasje fra kjøkkenbatteri.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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>

- Toalettrom: WC-rom.

Oppsummering

Sanitærutstyr i Wc-rom består av klosett.

Wc-rom ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil, samt bompuss under enkelte gulvfliser.

- Elektrisk.

Oppsummering

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 18.03.2022.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten

etter 1999.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i dusjbad og wc-rom fra 2009.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for deler av elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, manglende kursfortegnelse utført i henhold til faglig standard i forbindelse med sikringsskapet og at jordingskabel i gulvsluk i dusjbad ikke var koblet til jord.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Ventilasjon.

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i dusjbad i 2022. Viften er styrt via bryter på vegg. Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i wc-rom samt gjennom klaffventil mot avtrekkskanal i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er ikke etablert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold

- Våtrom: Dusjbad.

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på badromsside er målt til ca 3,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Oppsummering av ventilasjon

Naturlig ventilasjon i bad med tilkoblet elektrisk avtrekksvifte fra 2022.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksvifte som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Øvrig: Gulv.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i parkettgulv.

* Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Stue målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Soverom målt ca 3,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Kjøkken målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken, stue og soverom.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i entré.

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia. Prisen for en standardpakke er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området - Sone C.

Priser: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

89121577

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt peisovn.

Varmekabler i dusjbad og Wc-rom fra 2009, samt ny termostat til varmekablene montert i 2017.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og betales via andelens felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 143 267

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 344 414

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Renter og avdrag 498,-

Felleskostnader 2991,-

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret årsmøtet/generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 489

Andel Fellesgjeld

Kr 203 500

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

03.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Det betales 498,- på renter og avdrag på andel fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 43 138

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Urteg 39 Borettslaget

Organisasjonsnummer

963168500

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget består av 14 andeler.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD - HISTORIKK

2021:

- Vedlikehold av varmtvannstank i kjeller.
- Oppgradering av det store næringslokalet: Elektrisk anlegg og installering av komfyrvakt i næringslokalet.

2022:

Befaring av Poppel i bakgård i forbindelse med tilbakemelding om løse grener på et tak hos nabo-borettslaget. Det er gjennomført beskjæring av poppelen av arborist og poppelen er ved god helse. Vi har hatt en stor oppgradering av brannsikringen i borettslaget. Det har ført til lukking av pålegg fra OBRE. Det er gjennomført noe reparasjoner og utbedringer av skader på taket av blikkenslager.

Det er gjennomført et større utbyggingsprosjekt på loftet. Ferdigstillesestillatelse er ikke klart per mai 2023, men størstedelen av utbyggingen var ferdig i desember 2022.

-Elektriker har ordnet utelyset i bakgården.

2023:

Høsten 2022 bekreftet skadedyrkontroll at det har vært rotter i kjelleren. Det er foretatt flere kontroller og undersøkelser. I forlengelsen av disse ble det avdekket store skader på rørsystemet som det var akutt behov å få utbedret. Per mai er dette gjennomført TT-teknikk.

Vinteren 2023 oppstod en vannlekkasje i redskapsboden, som lakk ned til én kjellerbod. Arbeid for å rette opp i skadene er påstartet: blant annet og fjerne vask som førte til lekkasje, samt tørking av kjellerbod.

2024:

I starten av januar frøs rørene til halvparten av leilighetene. Dette ble fikset innen kort tid og nye varmeovner ble satt i redskapsbod og utsatt kjellerbod. I februar ble det tegnet en vedlikeholdsavtale for varsling om rasfare og snørydding av taket. Dette er noe kommunen ilegger borettslag ansvar for å ordne. I mars er det påbegynt arbeid for å tette et lekk vindu på loftet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 12134676114, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.09.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 03.09.2024: 203 500

Andel av saldo: 13 301

Første termin/første avdrag: 03.04.2018 (siste termin 03.04.2027)

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av årsberetning 2024 for borettslaget.

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.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler for borettslaget er innhentet, og ligger vedlagt i salgsgoppgaven.

Dyrehold

Dyr skal ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. (ihht. vedtekter).

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 377 i Oslo kommune. Andelsnr. 12 i Urteg 39
Borettslaget med orgnr. 963168500

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/377:

11.05.1939 - Dokumentnr: 303568 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.10.1940 - Dokumentnr: 306825 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.01.1991 - Dokumentnr: 2050 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:241

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:3

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

12.03.1874 - Dokumentnr: 900036 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TØYENGT 18 - UTGÅTT

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

11.01.1991 - Dokumentnr: 2049 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:378
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr.etter
komm.krav (30 år)Fl.best.Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune v/dir for Eiend.og Utbygging.

11.01.1991 - Dokumentnr: 2056 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:3

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Urtegata 39 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1887.

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert)

for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

Bygningstegninger:

- Tegninger er ikke tilgjengelig hos kommunen i Saksinnsyn på internett. Dette iht. tilstandsrapport datert med rapportdato 05.09.2024.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255 (endret reg. best. S-2937).

Pågående byggesaker i nrområdet:

- Urtegata 36 A - B - Oppføring av balkonger. Siste dok. 30.11.2023. Saksnr. 201516294.
- Urtegata 36 C - F - Oppføring av balkonger. Siste dok. 7.6.2024. Saksnr. 201516296.
- Urtegata 48 B - Bruksendring av 1. etasje til frisør og servering. Siste dok. 16.07.2024. Saksnr. 202455313.
- Tøyengata 22 - Oppdeling av leilighet. Siste dok. 01.07.2024. Saksnr. 202315686.
- Tøyengata 26B - Fasadeendring. Siste dok. 16.05.2023. Saksnr. 201612235.

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.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr. år. Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

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.

Kontraktsgrunnlag

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000 Prisantydning

203 500 Andel av fellesgjeld

5 003 500 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

1 240 Omkostninger totalt
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 004 740 Totalpris. inkl. omkostninger
5 011 940 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
5 014 740 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 1 240

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 1% av oppnådd totalpris for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10375,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

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

Salgsoppgavedato

13.09.2024

Vedlegg

Urtegata 39 0187 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 50 m²

BRA (ny arealstandard): 52 m²

BRA-i (ny arealstandard): 50 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/22581>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Soverom målt ca 3,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Kjøkken målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken, stue og soverom.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i entre.

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at to sider av pipemur i stue er påført malt tapet, dette er ikke i henhold til brannforskrifter.
Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at pipemur i stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med spiseplass:

Eldre, lettprofilerte, laminerte, eik fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt eldre ettgreps kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående skapstamme med kjølfrys og plassbygde finerfronter.
Stoppekraner for tappesteder i benkeskap i kjøkken.
Komfyrvakt er ikke etablert.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i induksjons platetopp og vannlekkasje fra kjøkkenbatteri.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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>

Toalettrom: Wc-rom

Oppsummering

Sanitærutstyr i Wc-rom består av klosett.

Wc-rom ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil, samt bompuss under enkelte gulvfliser.

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 18.03.2022.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i dusjbad og wc-rom fra 2009.

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 eilitsyn) 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, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for deler av elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, manglende kursfortegnelse utført i henhold til faglig standard i forbindelse med sikringsskapet og at jordingskabel i gulvsluk i dusjbad ikke var koblet til jord.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i dusjbad i 2022. Viften er styrt via bryter på vegg. Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i wc-rom samt gjennom klaffventil mot avtrekkskanal i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er ikke etablert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Dusjbad

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Oppsummering av ventilasjon

Naturlig ventilasjon i bad med tilkoblet elektrisk avtrekksvifte fra 2022.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksvifte som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i parkettgulv.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke montert ventilator over platetopp/komfyr.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere kullfilterventilator over platetopp/komfyr.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2024

Rapportdato
5.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Kristian Stramrud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 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 39, 0187 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **230**

Bruksnr: **377**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **12**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1895**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Urtegate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med teglsteins fasade mot gate og pusset og malt fasade mot bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Gården trenger utvendig oppgradering av fasaden. Fasaden mot gate er sist rehabilitert i 2004.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen som gir seg utslag i stedvis sprekkdannelse i fasadeliv mot bakgård og skjevheter i gulv i leiligheten.

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
3. etasje	50	50	0	Entre, dusjbad, wc-rom, kjøkken med spiseplass og utgang balkong, stue og soverom.	
Totalt m²	50	50	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	50	50	0	0	3
Kjeller	0	0	0	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	52	50	2	0	3

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	9	0	9
Loft	5	2	3
Totalt m²	14	2	12

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Kjellerbod på ca 9,0 m² gulvareal, beliggende under skråtak. Boden er ikke målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde.

Loftsbod på 5,0 m² gulvareal målt under skråtak og ca 1,8 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles vaskerom i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
<p>Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 2,7 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med lakkerte stålplater i undergulv samt overliggende tregulv. Integrert avrenningsrør i balkonggulv ført inn på nedløpsrør montert på fasade. Spilerekker i behandlet stålkonstruksjon.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Doble vinduer fra byggeår mot gate. Ett lite vindu med enkeltglass fra byggeår i kjøkken er utvendig blendet igjen.</p> <p>2-lags isolerglass vinduer fra 2015 i fløy balkongdør i kjøkken.</p> <p>Eldre dør mot fellesareal er brannklassifisert (B30) med sikkerhetslås. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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
Utvendige vindusrammer mot gate er preget av malingavflassing. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue målt ca 5,0 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Soverom målt ca 3,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Kjøkken målt ca 2,3 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i kjøkken, stue og soverom. TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i entre.	
Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert med syrefaste stålrør i 2019.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue fra senere tid, ukjent år. Det er montert ildfast plate under og i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at to sider av pipemur i stue er påført malt tapet, dette er ikke i henhold til brannforskrifter.
Forøvrig ble det ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at pipemur i stue fristilles/gjøres tilgjengelig for kontroll i henhold til krav.

6.5 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-2

Kjøkken med spiseplass:
Eldre, lettprofilerte, laminerte, eik fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskum samt eldre ettgrens kjøkkenbatteri.
Integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående skapstamme med kjølfrys og plassbygde finerfronter.
Stoppekraner for tappesteder i benkeskap i kjøkken.
Komfyrvakt er ikke etablert.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i induksjons platetopp og vannlekkasje fra kjøkkenbatteri.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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 Ingen

Oppsummering av avtrekk

TG-IU

Det er ikke montert ventilator over platetopp/komfyr.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere kullfilterventilator over platetopp/komfyr.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Tegninger er ikke tilgjengelig hos kommunen i Saksinnsyn på internett.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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
Ferdigattest - Urtegata 39. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner (Rehabilitering av skorstein), datert 22.10.2019. Ferdigattest - Urtegata 39. Tiltaksart: Fasadeendring (Oppføring av balkonger), datert 03.02.2016. Ekspedisjons-Dokument - Urtegata 39. Angående - ominnrødning leiligheter etc. (Bad og wc m.m.) Ferdig attestert 06.07.1944. Expeditions-Dokument - Urtegata 39. Våningshus, Attestert 06.12.1897.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra januar 2016. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal. Røykvarslere 2 stk, fra ukjent år. Brannstige er montert på fasade mot bakgård.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom: Wc-rom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil i himling i wc-rom. Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Sanitærutstyr i Wc-rom består av klosett. Wc-rom ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2009.	
TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil, samt bompuss under enkelte gulvfliser.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2009. Felles avløpsopplegg i gården er montert nytt i 2009.	
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 alle 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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Kobberrør er benyttet som åpen rørføring i benkeskap i kjøkken. Krom kobberrør er montert synlig på vegg til tappesteder i dusjbad. Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Plast vannledninger benyttet som skjult rørføring til dusjbad og wc-rom fra 2009, eldre kobberrør fra ukjent år i kjøkken. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 x 285 liter fra 2009 samt 1 x 295 liter fra 2018 montert i rom med gulvsluk.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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
<p>Dusjbad og wc-rom er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i bad med stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke.</p> <p>Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap i kjøkken.</p> <p>Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p>	

6.10 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 kjeller - fellesareal.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år, senere er ny fordelingskurs og automatsikring til induksjons platetopp montert i 2022.</p> <p>Elektrisk arbeid i bad er montert nytt i 2009.</p> <p>Varmekabler i dusjbad og Wc-rom fra 2009, samt ny termostat til varmekablene montert i 2017.</p>	
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 tilstrekkelig 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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2022, dokument datert 18.03.2022.

Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i dusjbad og wc-rom fra 2009.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få 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, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for deler av elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, manglende kursfortegnelse utført i henhold til faglig standard i forbindelse med sikringskapet og at jordingskabel i gulvsluk i dusjbad ikke var koblet til jord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i dusjbad i 2022. Viften er styrt via bryter på vegg. Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom elektrisk avtrekksvifte.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i wc-rom samt gjennom klaffventil mot avtrekkskanal i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er ikke etablert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.12 Våtrom: Dusjbad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjbadet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2009 med bl.a plast 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?	Nei
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 dusjsone er ca 1,7 cm.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 3,0 cm.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, da noe vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselen hjørneservant med ettgreps servantbatteri. Integriert speil i del av en vegg. Termostat dusjbatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke klosett i dusjbadet.	
Enkelte mindre slagskader i porselensservant. Følgelig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilasjon i bad med tilkoblet elektrisk avtrekksvifte fra 2022.	
TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksvifte som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.	
Det ble foretatt fuktsøk i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble fremvist dokumentasjon i form av «Drift og vedlikeholdsinstruks» på rehabiliteringen av dusjbadbad og øvrig rørfornyelse i 2009.	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i dusjbad og wc-rom, forøvrig behandlet 1-stavs eikeparkett.

Eikeparkett er sist slipt og behandlet i 2024.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis knirk i parkettgulv.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i dusjbad og wc-rom, malt rupanel/plater/mur i kjøkken, malte plater i soverom, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabitzpuss i entre og soverom, malt rabitzpuss med replika rosett i stue, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,10 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Noe mindre sprekke/rissdannelser i malt rabitzpuss i tak i entre.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Eik finer skyvedør (plassbygget) mellom stue og soverom, montert ny i 2022.

Eldre, glattmalt dør til dusjbad og wc-rom, fra antatt ca 1944.

Forøvrig malte fyllingsdører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene fremstår som normalt godt ivaretatte i henhold til alder.
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik eller forhold med behov for tiltak.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, nytt anlegg i gården montert i 2019 i henhold til eier.
Frittstående garderobeskap i entre.
Fastmontert, plassbygget garderobeskap i soverom, utført i finerplater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240266	
Selger 1 navn	
Lars Kristian Stramrud	
Gateadresse	
Urtegata 39B	
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89121577

Document reference: 1002240266

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LKS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full rehabilitering av bad i regi av borettslaget i 2009.
Arbeid utført av	Tore Orvei AS

Filer

[Ferdigattest - Urtegata 39.PDF](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Hele badet er bygget fra grunnen av, i tråd med tekniske krav. Gulvmembran av type Sarnafil og veggmembran av type smøremembran med forsterkninger i i hjørnet og overgang gulv/vegg.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Saksnummer 200910791 hos Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest vedlagt.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lekkasje i fellesareal i kjeller vinteren 2023 da det var -25 grader: Et rør som sprakk i redskapsboden, men dette ble fikset med en gang.
Arbeid utført av	TT Teknikk AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Liten lekkasje fra gammelt takvindu på loftet da det regnet veldig høsten 2023. Vindu byttet, og ikke lekkasje etter dette.
-------------	---

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

Beskrivelse	Alle pipene ble rehabilitert i 2019 ved å sette inn nye piperør i alle skorsteinene. Veldig god trekk etter dette.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Bygården er gammel og eikegulvet er originalt. Noe skjevt noe steder, som i alle gamle bygg.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2022: Satt inn ny 25A automatsikring for induksjonsplatetopp i kjøkken, ny ventilasjonsvifte på bad for bedre ventilasjon og nye stikkontakter soverom og stue.
Arbeid utført av	Lysaker Elektro AS

Filer

[Samsvarserklæring Lysaker Elektro AS 2022.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

2022: Borettslaget gjorde på eget initiativ en full kontroll av brannsikkerhet i hele bygården. Det ble gjort en rekke tiltak i bla. kjeller og bytting av gamle dører til branndører. Borettslaget har også serviceavtale på sentralt brannvarslingsanlegg og årlig brannkontrollavtale med Norsk Brannvern.

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2021: Beboer kjøpte deler av loftsareal og innlemmet i egen leilighet. Satt i den forbindelse inn takvinduer og byttet hele taket over sin leilighet. Arbeidet er utført og i tråd med tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

Arbeid utført av

Trestandard Bygg AS

Filer

[Ferdigattest - Urtegata 39 A.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget eier to næringslokaler på gateplan som leies ut i dag og sikrer borettslaget sunn økonomi.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Saksnummer 189600337.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Som beskrevet over: Beboer kjøpte i 2021 deler av loftsareal og innlemmet i egen bolig. Saksnummer 202111494 hos Plan- og bygningsetaten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Saksnummer 202111494 hos Plan- og bygningsetaten

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

Borettslaget har trappevaskavtale med vask hver måned.

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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
Lars Kristian Stramrud	dfeb00d1318a6e5537f5560 70bc4486597d41d67	30.08.2024 12:22:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240266

- 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>

Nabolagsprofil

Urtegata 39B - Nabolaget Grønland/Urtehaven - vurdert av 337 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	9 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	16 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

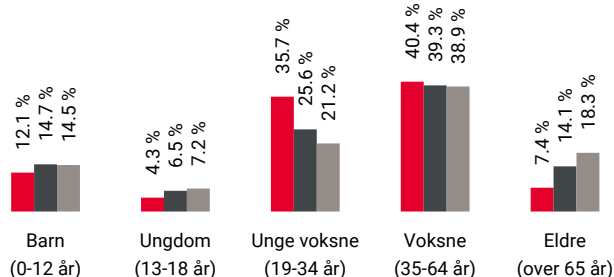
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Mosaikk Urtehaven barnehager (3-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km


Dagligvare


Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Nordbygata dagligvare	2 min

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

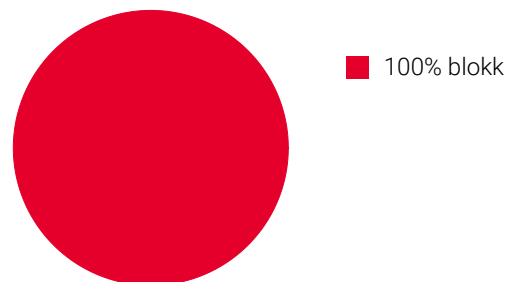
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Rudolf Nilsens plass 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Urtehagen balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 4 min 
-  Fresh Fitness Grønland 4 min 

Boligmasse







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

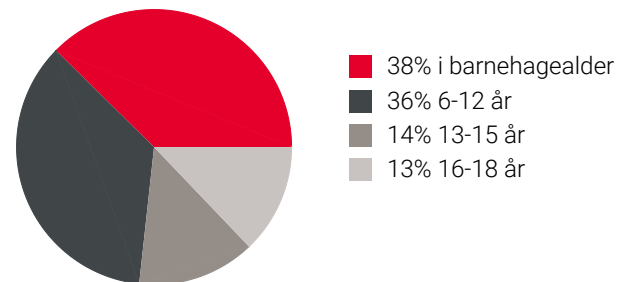
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 3 min 
-  Apotek 1 Grønland 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

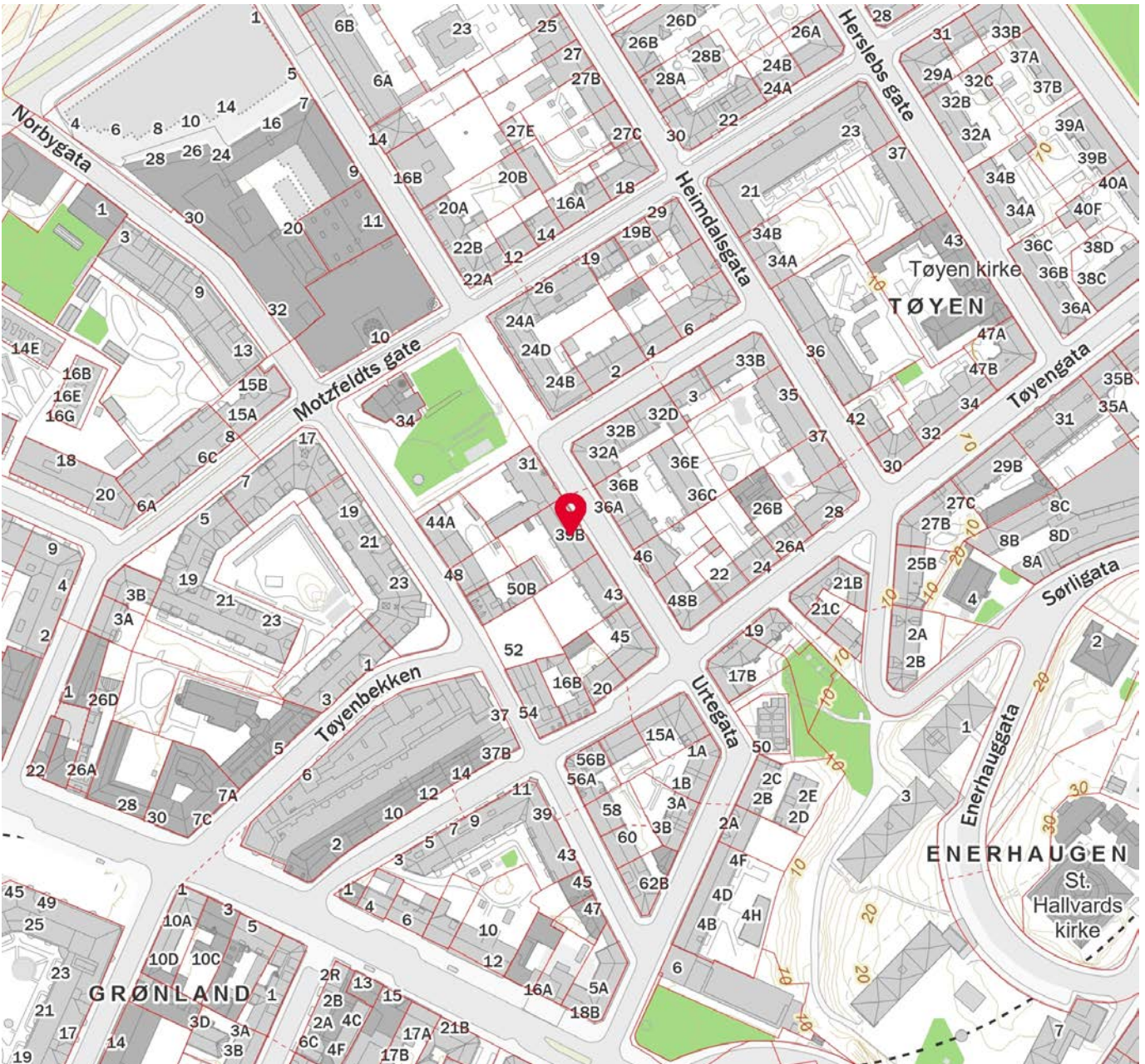
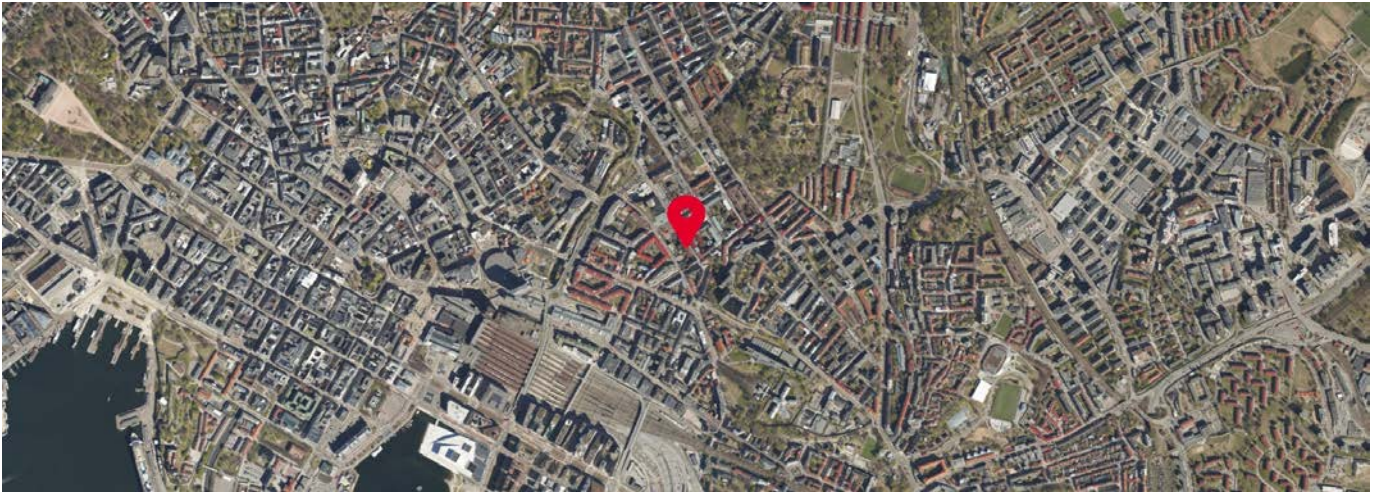



0% 58%

- Grønland/Urtehagen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

FORSLAG

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET URTEGATA 39

YTRE ORDEN:

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohaver, sportsartikler o.l., her unntatt barnevogner såfremt det ikke hindrer passasje. Brannbalkoner må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra huseieren foreligger. Det er forbudt å slå ball og spille fotball på gårdsplassen.
2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av eieren anvist plass og til dertil bestemte tider. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ut til tørk.
4. Uten eierens skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vegger og vinduer, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Port eller felles inngangsdør skal alltid være låst.

FELLES ROM:

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden etter eierens nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal av leieboerne gjøres ukentlig rent i tur og orden etter eierens bestemmelser. Leieboere som unnlater å gjøre rent, får en bot etter nærmere bestemmelse. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

J.R

7. Om sommeren plikter leieboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- og loftsbod plikter leieren omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette ev. også politianmeldelse.

INDRE ORDEN:

8. Det må ikke brukes vaskemidler som ødelegger maling og lakkering. Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer.
9. Klesvask i bad eller kjøkken, eller i leiligheten forøvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Leieboeren plikter å innhente utleierens og vannverkets tillatelse før maskinen installeres. Leieboeren blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask somnevnt overfor, jfr. husleielovens §§ 20 og 22.
10. Vinduene i oppgane må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter leieboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.
11. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten eierens skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.
12. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i leiligheten. I denne tiden må det ikke musiseres, nyttes høytaler, forårsake generende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som akn virke generende påomgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23, skal leieboerne av de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd. Om dagen skal det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høytalere

J. R.

må innstilles slik at de ikke generer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten eierens skriftlige samtykke.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heier, elektrisk vaskeri, vannklosetter, kjøleskap, fellesantenne e.l.

GENERELT

14. Leieboerne plikter å delta i inntil to dugnader i året. Det sendes ut varsel om dugnad en måned i forveien. Leieboere som melder fra å være forhindret fra å delta den aktuelle dagen, kan få tildelt oppgave å utføre på et annet tidspunkt. Leieboere som unnlater å delta i dugnad, får en bot etter nærmere bestemmelse.

NB. Leieboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (husleielovens §§ 20, 21).

Ref.: Standard formular for "Husordensregler for boliger og rom" fra Huseiernes servicesenter. November 1984.

J. R.

Vedtekter for Borettslaget Urtegt. 39

Organisasjonsnummer 963 168 500

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 10. januar 1992,
med endringer vedtatt på generalforsamling 23. mai 2006.

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Urtegt. 39, med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve og utbedre:

Urtegt. 39, gnr 230, bnr. 377

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Borettslaget har 1. prioritets pant i adkomstdokumentene for andelseiernes forpliktelse til å betale felleskostnader begrenset oppad til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 3. Andelseierne

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie 1 andel hver.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel og ingen av arvingene flytter inn i leiligheten kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Det samme gjelder andre former for bruksoverlating, men pålegget regnes som etterkommet dersom en eller flere medeiere som bor i boligen tar over andelen.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel, etter reglene i disse vedtekter og lov om borettslag, § 4-4, jfr. § 4-1.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av 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 vil være i strid med § 3 i disse vedtektene, jfr. lov om borettslag § 4-1. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til godkjenning av ny andelseier er gitt eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Borett og bruksoverlating.

a. Borett.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyr skal ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke.

b. Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

§ 7. Vedlikehold

a. Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Andelseieren sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører til leiligheten, herunder også indre vedlikehold av balkong dersom slik hører til leiligheten.

Til indre vedlikehold regnes fornyelse av tapet, maling og annen oppussing og istandsettelse som følge av forringelse ved slit og elde. Andelseieren plikter videre innenfor leiligheten å holde vedlike låser, nøkler, vinduer, vannrør frem til hovedrør (hovedstamme), sluk, vannkraner, vasker og oppvaskkummer, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og cisterne, varmtvannsbeholdere, varmekabler, elektriske ovner, ventilaterer, vifter og ventilasjonsanlegg, elektriske ledninger, brytere og kontakter, sikringer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ringeledning fra ringeapparat utenfor egen entrédør, antennekabler, ildsteder, og å sørge for oppsteking av avløpsrør til egen vannlås samt innvendig rensing av kloakkledning frem til felles hovedledning. Sluk på eventuelle balkonger skal også renses. Likeså plikter andelseieren å holde vedlike alle innretninger som han selv har satt opp, samt å betale utgiftene til ovnsfeiling.

Når det gjelder utskifting omfatter vedlikeholdet normalt også utskifting av ovenstående, men ikke utskifting av vinduer og entrédører, med mindre disse må skiftes på grunn av forsømt vedlikehold fra andelseierens side. I så fall vil det være borettslaget som foretar utskiftingen mens andelseieren betaler omkostningene.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Dersom det oppdages insekter og skadedyr eller spor etter at slike har vært tilstede plikter andelseier å varsle styret umiddelbart. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skader etter innbrudd, uvær, brann tilfeldig hærverk, fuktighetsskader, samt følgeskader i nabos leilighet.

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra borettslaget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Andelseier må heller ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene.

Alt arbeide som andelseieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndtverksmessig forsvarlig.

Andelseieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige husordensregler som gjelder. Andelseieren må erstatte all skade som skyldes andelseieren selv, andelseierens husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt som leietaker, eller reparerer andelseieren ikke de skader han/hun plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på andelseierens bekostning, og borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15.

b. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusive kraner og rør og andre felles installasjoner skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Videre plikter borettslaget å holde vedlike alle oppganger og felles rom.

Borettslaget plikter også å sørge for at alle fellesrom som trappeoppganger, felles loftsrom, felles kjellerrom m.m. er tilstrekkelig opplyst og blir forsvarlig rengjort. Det siste gjelder også port og gårdsrom. Dette skal enten skje ved intern arbeidsfordeling i borettslaget eller mot vederlag. Borettslaget plikter likeledes å påse at ro og orden overholdes i eiendommen.

c. Andre bestemmelser.

Da det er begrensninger for antall ildsteder tilknyttet hvert pipeløp bestemmes det at det i hver leilighet kun kan være ett ildsted pr. fyringspipe. Styret kan gi dispensasjon dersom det fremlegges dokumentasjon fra Brannvesenet om at installasjonen blir forsvarlig utført.

§ 8. Pålegg om salg og fravikelse. (Se lovens § 4-8.)

a. Mislighold.

Mislighold er det når andelseier ikke overholder sine forpliktelser overfor borettslaget. Som mislighold regnes for eksempel manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, ulovlig overlating av bruk, brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører ulempe og skade for de øvrige andelseiere.

b. Pålegg om salg.

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

c. Fravikelse.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

§ 9. Felleskostnader og pantesikkerhet.

a. Felleskostnader.

Felleskostnadene betales den første i hver måned. Størrelsen på de månedlige felleskostnader fastsettes av styret, som kan endre månedsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

b. Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav i henhold til vedtekter og lovlige fattede vedtak har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10. Styret

Laget skal ha et styre som består av en styreleder, minst 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at funksjonstiden for medlemmene overlapper hverandre. Alle medlemmer av styret kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamenn. Styrelederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 11. Styrets vedtak

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, og kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Står stemmene likt gjør styrelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over styresakene.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om å:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, eller foreta andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. lov om Burettslag § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. gjennomføre andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnader.

§ 12. Firmategning

Styrelederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 13. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen juni måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være 3 dager.

I innkallingen til generalforsamling skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter lov om Burettslag eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 14 tredje ledd.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen men hvor flere eier en andel i fellesskap skal disse likevel bare ha en stemme til sammen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

Framleieboere har møte- og talerett på generalforsamlingen, jfr. Borettslovens § 57.

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskapet; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styrerepresentanter og varamedlemmer
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 15. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder eller den generalforsamlingen utpeker. Møteleder sørger for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen undertegnes av to tilstedeværende andelseiere.

Foruten saker som er nevnt i § 15 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 12 og 19, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Har styreleder ikke stemt, og det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 16. revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 17. Inhabilitet og mindretallsvern.

Et styremedlem må ikke selv eller ved fullmektig delta i styrebehandling eller avgjørelse i styret eller på generalforsamling av noe spørsmål der medlemmet selv eller noen som står medlemmet nært har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse, eller der det er spørsmål om disses ansvar i forhold til borettslaget.

Generalforsamling, styre eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 18. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. Forholdet til Lov om burettslag

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39 med senere endringer.



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 eiendom (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 tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Urtegata 39B
0187 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla JægerTelefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre