

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 125 004,-
Omkostn.: Kr 144 470,-
Total ink omk.: Kr 5 869 474,-
Felleskostn.: Kr 4 787,-
Selger: Lobna El-Masrouri

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 63/72 kvm
Tomtstr.: 1502 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 210
Snr. 68
Oppdragsnr.: 1002250291

Velkommen

Bo høyt og fritt i Urtegata 24A!

Hjemmet utmerker seg med store vindusflater, god standard og en gjennomgående harmonisk atmosfære. Leiligheten har svært gode solforhold – morgensolen skinner inn på kjøkkenet, mens både stue og balkong bader i sol fra formiddag til kveld. Den innglassede balkongen kan brukes store deler av året og gir en ekstra sone for hygge og avslapning. Med to soverom som ligger i hver sin ende av leiligheten, er planløsningen både praktisk og behagelig. Her ligger alt til rette for en komfortabel og trivelig hverdag!

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet med kort vei til det meste av service- og kollektivtilbud, samt grønne rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

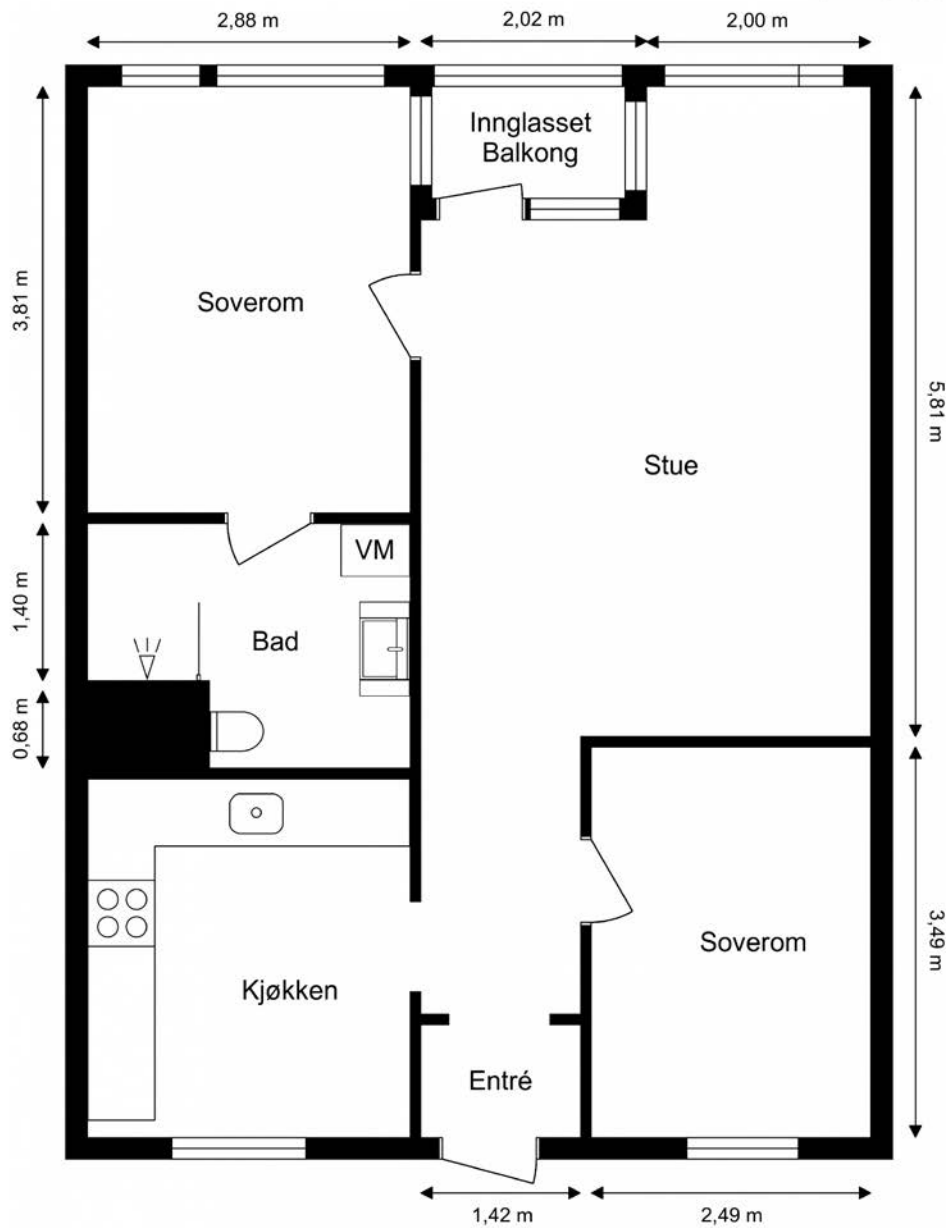
- Heis
- Bad fra 2016
- Seperat kjøkken fra 2016
- Grønn og frodig utsikt
- Lite innsyn
- Svalgang
- Bod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Nabolagsprofil	100
Andre vedlegg	103
Budskjema	110

Planteegning



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Her bor du høyt og fritt, med nydelig utsyn og svært lite innsyn.



Innvendig møtes du av en åpen, luftig atmosfære og moderne preg.



Fra stuen er det utgang til en hyggelig innglasset balkong på 2 kvm. Balkongen har en fin plassbygd sittegruppe hvor sol og utsikt kan nytes!



Den innglassede balkongen kan brukes store deler av året og gir en ekstra sone for hygge og avslapning.



Stuen er godt tilpasset sosialt liv, og gir god plass til både sofakrok og spisebord.



Spisegruppen finner sin naturlige plass ved vinduet.



Boligen har en gjennomgående planløsning med vinduer i to himmelretninger, som sørger for fantastisk lys gjennom hele dagen.



Integrerte hvitevarer er platetopp, stekeovn, micro, kjølfrys og opplegg for vaskemaskin.



Romslig og lyst separat kjøkken fra 2016 med IKEA-innredning.



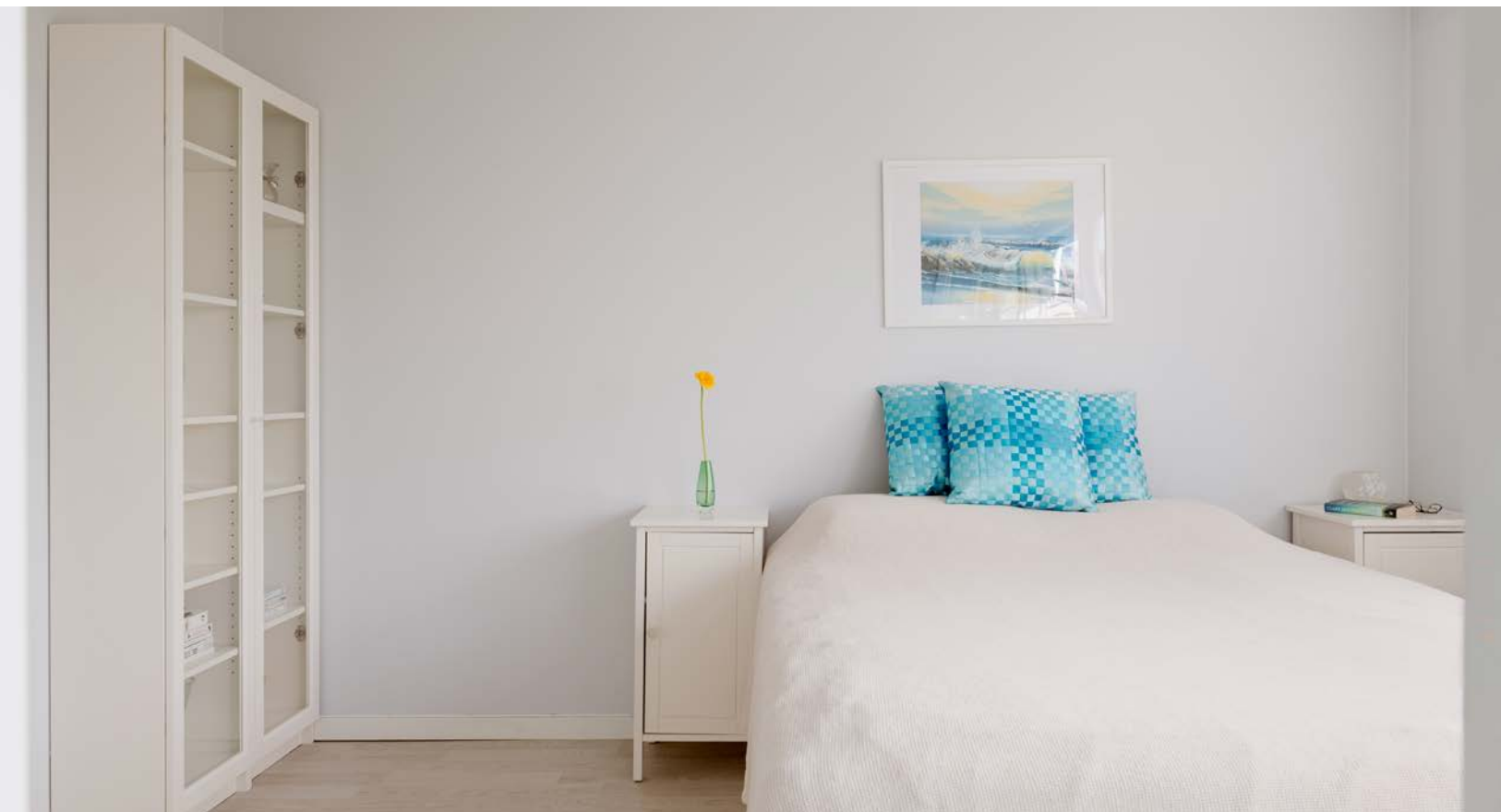
Den store vindusflaten med flott utsyn gir kjøkkenet en herlig romfølelse.



Kjøkkenets størrelse gir god plass til egen spisegruppe - her kan frokosten nytes.



Soverommene ligger fint til i hver sin ende av boligen.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.



Store vindusflater på hver side av balkongen setter et unikt preg på leiligheten.



Lekker flislagt baderom fra 2016 med varmekabler i gulv.



Servantinnredningen har rikelig med skap og benkeplass som gir god oppbevaringsplass.



Sitat selger: "Jeg kommer til å savne og kunne stå opp og gå rett på badet. Hotellfølelsen av luksus er herlig om morgenen".



Boligen holder et lys og tidløst fargepalett som gjør det enkelt å innrede.



Soverom nummer to er av god størrelse, med plass til det du måtte ønske.



Boligens vinduer og balkongdør er fra 2018.



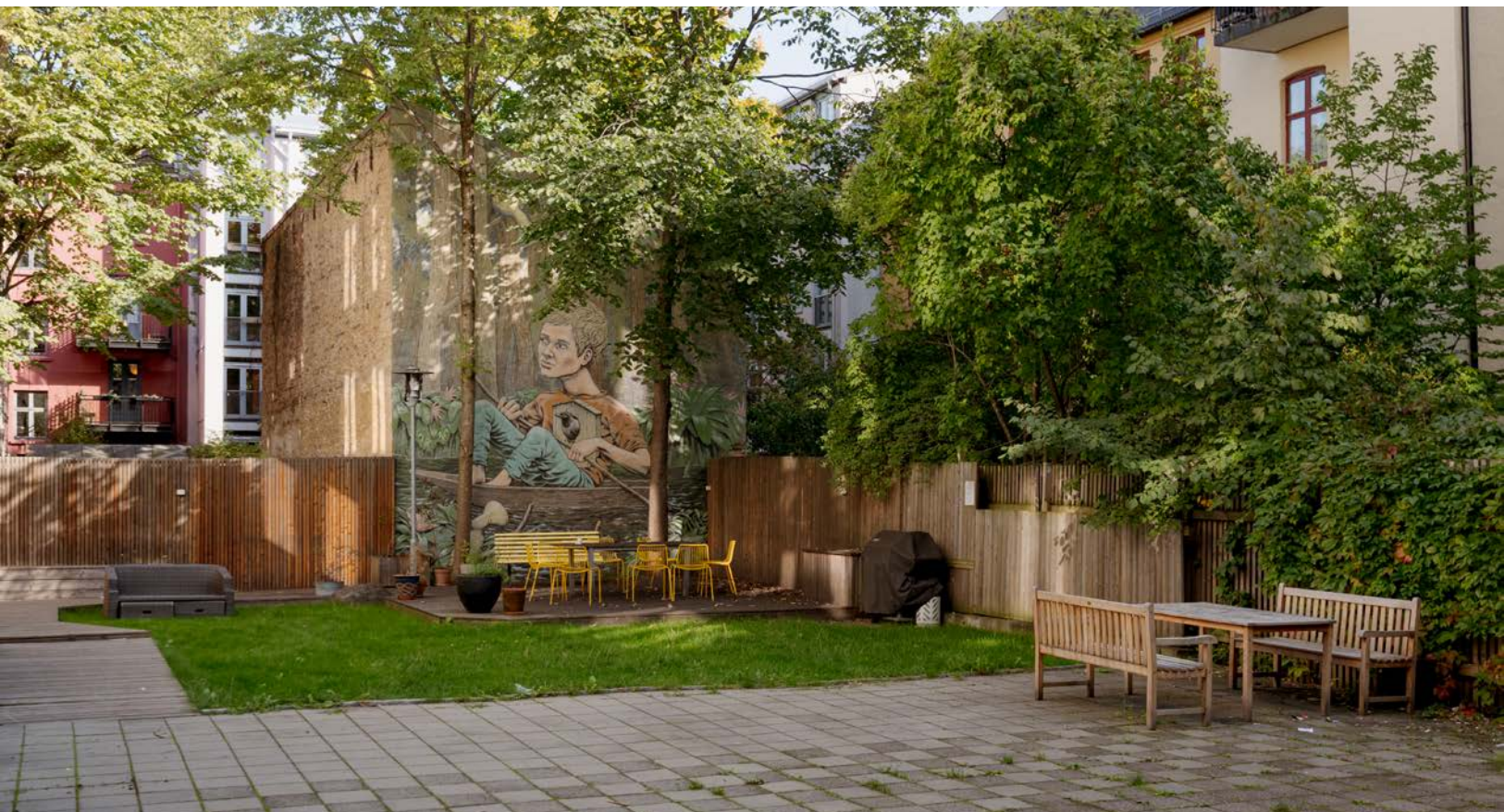
Rommet er i dag innredet som omkleddningsrom, men med flere bruksmuligheter etter ønske og behov.



Velkommen inn! Leiligheten ligger fint til i 6.etasje med heisadkomst.



Første møte med boligen er et lys inngangsparti med god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko.



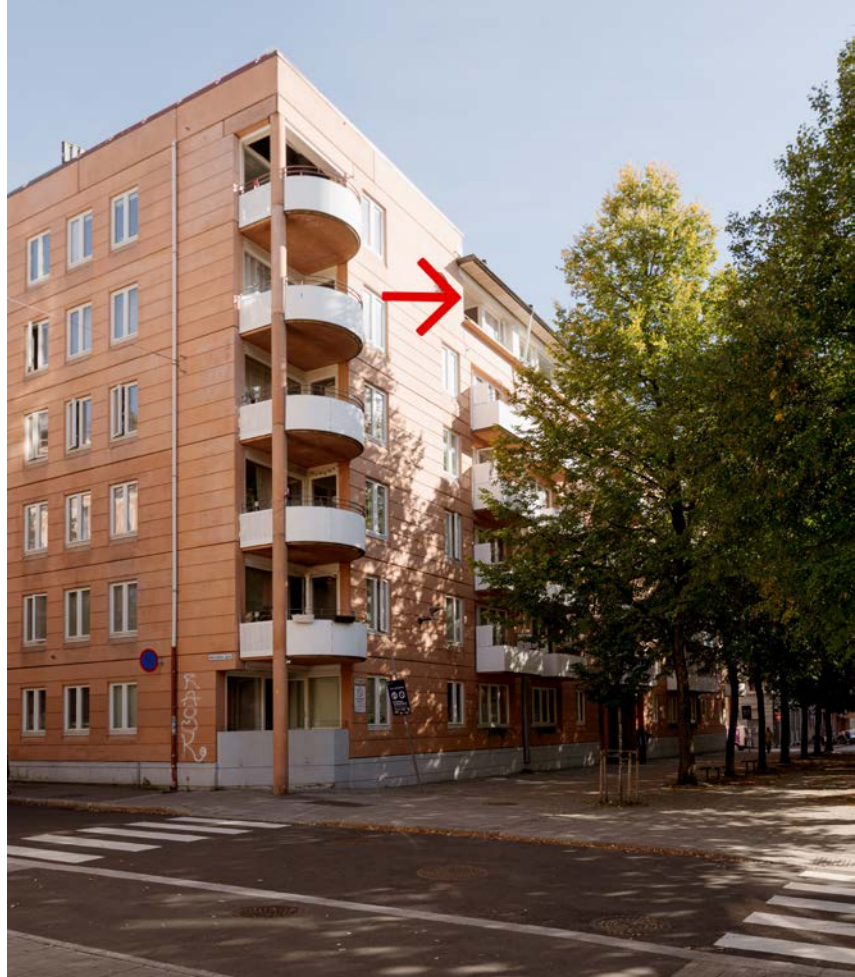
Sameiet har en skjermet og pent opparbeidet bakgård med plen, platting og flere sittegrupper.

Boligsameiet Urtehagen

Leiligheten har en meget god intern beliggenhet i bygget.

Sitat selger: "Naboene stiller alltid opp for hverandre og det inviteres til grillmat i den koselige bakgården vår".

Sykelstativ i bakgården for beboerne.



Nærområdet

I nærområdet finner du hyggelige gater som oser av atmosfære. Her ligger småbutikker, kafeer og restauranter side om side, og det er kort vei til alt du måtte trenge i hverdagen.

Teaterplassen yrer av liv og har flere hyggelige uteserveringer, som for eksempel populære Oslo mekaniske verksted.

Av frodige parkområder i nærheten anbefales Botanisk hage, en idyllisk park med et rikt planteliv.





Bjørvika og Munch brygge har blitt et eldorado for spisesteder, barer, kultur og badeliv.



Nye Tøyenbadet ligger i nærheten, og gir deg moderne fasiliteter for både trening og rekreasjon. Her finner du svømmebassenger, treningsmuligheter og avslappende velværområder - et flott supplement til bylivet.

INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Desember 2015, så jeg har trivdes her i snart 10 år.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Leiligheten vil jeg påstå har den beste plasseringen og planløsningen i hele bygget. Det er mye lys inn fra store vinduer og balkongen med overbygg og en strålende utsikt. Jeg hadde tidligere lite bad, så et stort bad var et stort pluss. Ikke minst at det er separate kjøkken med vindu. Det var også viktig for meg med mulighet til gjennomtrekk, slik at jeg kan lufte godt både sommer og vinter, så vinduer på begge sider var avgjørende for meg.

Da jeg kjøpte leiligheten var den omgjort til en 4-roms, så jeg totalrenoverte og gjenskapte den opprinnelige formen 3-roms og dermed masse lys inni stua fra både balkong og vindu. I tillegg sørget jeg for dimminglys i stua for koselige middagskvelder eller netflix. På badet ble det også dimminglys og med "water fall" servanten, blir det skikkelig spa-opplevelse der inngang fra hovedsoverommet gir den luksuriøse hotelfølelsen. Det andre soverommet er også veldig stort, og jeg har benyttet dette til walk-in med stort speil på veggen og det er deilig å kunne ha full oversikt over alle klærne mine.

Etter at alle vinduer og balkongdør ble byttet ut i regi av sameiet, er det nærmest lydtett i leiligheten, så selv om det er midt i byen merkes ikke dette. Kjøkkenet er jeg veldig glad i fordi det er godt med benkeplass, åpent under skap slik at man ikke denger hodet i skapdører og det er plass til spisebord og stoler.

Jeg har altså totalrenovert hele leiligheten og fikk det akkurat slik jeg ønsket det, så når jeg forteller om dette nå, kjenner jeg at det er vemodig for meg å flytte herfra.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg har behov for mer plass når jeg skal samle hele familien og passe mine små nieser ukentlig. Og jeg trenger et eget rom for hjemmekontor.

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

Den gode inviterende atmosfæren jeg blir møtt med når jeg går inn i leiligheten, spesielt når sola skinner og lyset strømmer inn i stua. Jeg kommer til å savne kjøkkenet med mye benkeplass, og skap. Jeg kommer også til å savne soverommet der jeg står opp og kan gå rett på badet. Hotelfølelsen av luksus er herlig om morgenen.

Hvordan er naboene?

Veldig hyggelige naboer som har bodd der i mange år. Vi stiller alltid opp for hverandre om vi trenger hjelp til noe som helst. Det inviteres også til grillmat i den koselige bakgården vår.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Jeg bor jo alene, og liker ikke at det er veldig varmt i leiligheten om vinteren, så jeg har nok brukt mye mindre enn forventet, ca 1500 Kwh i året så jeg har betalt totalt ca 4000 kr for hele året 2024.

Hva har du likt best med området?

Det er ingen tvil om at det var av betydning å være i et område som er sentralt i Oslo med et urbant byliv og nærhet til alt fra butikker, restauranter, kafeer, parker og treningssentre. Jeg kjeder meg aldri, for på Grønland kan jeg velge mellom masse forskjellig: Å kunne rusle ut en søndagstur langs Akerselva til Blå på Gruneløkka, eller i Botanisk Hage, er bare noen minutters gange fra utgangen av bygget. Trene på Sats i Bjørvika eller Schousplass. Handle frukt og grønt hos de mange eksotiske matbutikkene eller droppe matlaginga å ta med hjem fra de mange restaurantene i Grønlandsreiret.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Fantastisk. Det er som sagt det jeg vil savne mest. Utsikten der fuglene danser i takt på himmelen. Kvitring fra de små i trærne og lyden av vann fra fontenen. Det er som å våkne opp ute i naturen om sommeren. Det er også herlig å gå ut av leiligheten og bli møtt med sol i svalgangen der utsikten også er helt strålende.

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

Vinter - Utsikten ved snødekke er helt utrolig. Glatte veier, men det strøs godt. I leiligheten må jeg ta frem ovnen for god varme. Det blir mye innetid med middagsgjester, bøker og netflix.

Vår - Trærne blomstrer og lyset er på vei, området våkner til. Vårrengjøring av leiligheten frister og det blir mindre innetid og oftere gåturer til Bjørvika.

Sommer - Det er grønt over alt og selv når det regner, er utsikten herlig. Når det er skikkelig varmt, kan jeg åpne døren til svalgangen og balkongdøren samtidig, da blir det deilig svalt i hele leiligheten. Trenger ikke aircondition, haha.

Høst - Fantastiske farger på trærne der løvet faller etter hvert, klare solnedganger og jeg trekker meg mer inn i leiligheten for mer innetid. Ofte lager jeg et oppsett av starinlys på balkongen for ordentlig høststemning.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Innbydende, omfavnende og oppløftende.

Her finner jeg avslappende ro, får hjemmefølelsen og koser meg!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 3 m²

BRA totalt: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

6. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad

BRA-b: 3 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente

byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i

rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1502 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt for sameiet.

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

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Mosaikk Urtehaven barnehager (3-5 år) 1 min

Grønland Urtehaven barnehager (0-5 år) 3 min

Lakkegården barnehage (1-5 år) 3 min

Skolekrets

Vahl skole (1-7 kl.) 5 min

Tøyen skole (1-7 kl.) 8 min

Lakkegata skole (1-7 kl.) 10 min

Sofienberg skole (8-10 kl.) 14 min

Offentlig kommunikasjon

Buss: Norbygata 3 min

T-bane: Grønland 5 min

Trikk: Heimdalsgata 7 min

Tog: Oslo S 13 min

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater og panel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i betong. Felles varmtvann. Trapper i betong. Dørcalling. Personheis. Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller

vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.09.2025, utført av Theodor Bugge Østlie.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstillende gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

* Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er montert elektrisk vifte tilkoblet felles kanal for mekanisk avtrekk. Dette er ikke i samsvar med forutsetningene for felles avtrekksanlegg. Luft kan presses tilbake i kanalen og gi lukt-/fuktvandring til andre leiligheter. Fellesanleggets funksjon kan bli redusert. Det er ikke kjent om løsningen er tillatt i dette tilfellet. Viften bør fjernes, og avtrekk etableres iht. gjeldende forskrifter og anleggets forutsetninger.

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

* Kjøkken > 6. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Ventilator er koblet feil. Ved bruk blåses luft inn på bad. Se for øvrig rapport i forbindelse med gjennomgang av ventilasjon. Kostnader tilknyttet utbedringer bør påregnes.

* Våtrom > 6. etasje > Bad > Ventilasjon: Det er montert elektrisk vifte tilkoblet felles kanal for mekanisk avtrekk. Dette er ikke i samsvar med forutsetningene for felles avtrekksanlegg.

Luft kan presses tilbake i kanalen og gi lukt-/fuktvandring til andre leiligheter. Fellesanleggets funksjon kan bli redusert. Det er ikke kjent om løsningen er tillatt i dette tilfellet. Viften bør fjernes, og avtrekk etableres iht. gjeldende forskrifter og anleggets forutsetninger. Ventilator er koblet feil. Ved bruk blåses luft inn på bad. Se for øvrig rapport i forbindelse med gjennomgang av ventilasjon. Kostnader tilknyttet utbedringer bør påregnes. Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom (stue og ett soverom). Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilerings.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/

komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ved oppussing av badet.

Arbeid utført av: Ringenørservice.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved oppussing av badet.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Omgjort fra 4 rom til 3 rom ved oppussing.

Tilleggs kommentar:

Avtrekk på kjøkken og bad kan kreve omjustering. Platetopp på kjøkken har ikke vært koblet til gass.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og inneholder:

Entré, kjøkken, 2 soverom, bad, stue og innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6 m².

Heis i bygget.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Garderobeskap på soverommene og ved inngangspartiet medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

Eget garasjeanlegg (egen seksjon) i kjelleren med tot. 27 garasjeplasser. Man må ikke være eier av en boligselskapsjon for å kunne kjøpe garasjeplass. Noen garasjeplasser har lade plasser (fellesmåler, med undermålere som må leses av manuelt, avregnes kvartalsvis av styret). Det er ingen forkjøpsrett på garasjeplassene. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Ta kontakt med Boligbygg for leie av parkeringsplass: <https://www.oslo.kommune.no/etater-foretak-og-ombud/boligbygg-oslo-kf/>

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP2376573

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe eiendomsskatt på boligen. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 342 530

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 370 118

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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

Eierbrøk

630 / 55 315

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. mnd er kr 4 787,31,-

Herav:

Kr 3 173,31,- Felleskostnader

Kr 1 401,00,- Lån/renter

Kr 213,00,- Internett

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 787

Andel Fellesgjeld

Kr 125 004

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 539,-

Fradragsberettigede kostnader: 9 500,-

Annen formue: 23 576,-

Gjeld: 128 681,-

Andel fellesformue

Kr 23 576

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Urtehaven

Organisasjonsnummer

988 691 844

Om sameiet

Boligsameiet Urtehaven, gnr. 230 bnr. 210 har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av

83 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Fellesrommet: Urtehaven boligsameie har et hyggelig fellesrom som kan benyttes av beboerne til sammenkomster, møter, bursdager eller andre festligheter. Kontakt styret for informasjon.

Nøkkelbrikker: Sameiet benytter nøkkelbrikker for å åpne ytterdørene. Disse er en liten svart plast-brikke som du kan feste på nøkkelknippet ditt. Hver leilighet kan maks ha 4 nøkkelbrikker. Bestilling av nøkkelbrikker gjøres på følgende epost: vaktmesterurtehaven@gmail.com

Retningslinjer for solskjerming: Vi viser til punkt 10 i vedtektene. Til solskjerming anbefaler vi zip-screen med hvite kanter og svart duk. Søk styret og vent på godkjenning før du går til innkjøp.

TV: Sameiet har en felles avtale med Telia som gir tilgang til TV og kostnaden er inkludert i husleien.

Bredbånd: Leverandør av internett er Blix Solution AS. Internett fiber 200/200 mbit.

Vaktmester: Boligsameiet har vaktmester, Bao Long Bui, og kan kontaktes i kontortiden på mandag mellom kl. 16:00-18:00 eller til vaktmesterurtehaven@gmail.com eller mobil 998 61 451.

Prioritering og anbefalte tiltak i sameiet:

1. Umiddelbar (2025-2030): Heis/Svalganger, callinganlegg, varmtvannsberedere, og garasjeggulv krever forebyggende tiltak for å hindre videre skadeutvikling.
2. Mellomlang sikt (2030-2040): Vurdering av balkonger og VVS.
3. Langsiktig (2040-2050): Utskifting av elektriske systemer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207845124
Lånetype: Serielån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 9 764 797,00
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.
Spesielle husdyr
utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.
Dyreeier plikter
å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område og fortauet utenfor.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 210, seksjonsnummer 68 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/210/68:
08.10.1881 - Dokumentnr: 924292 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra gnr 230 bnr 371
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1961 - Dokumentnr: 503887 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 230 bnr 370
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1989 - Dokumentnr: 88063 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 230 bnr 371
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1991 - Dokumentnr: 13926 - Rettigheter iflg. skjøte
RETT OG PLIKT TIL MEDLEMSKAP I SAMEIE M.V.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1991 - Dokumentnr: 48897 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:42 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:42 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:42 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:42 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:121 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:121 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:121 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:121 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:122 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:122 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:122 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:122 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:122 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:122 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:122 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:212
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:213
Rett til atkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.
krav. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo
kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.Vedr.også bnr.430.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2025 - Dokumentnr: 1127558 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Org.nr: 982 253 896

Elektronisk innsendt

19.10.1990 - Dokumentnr: 63334 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 68

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 630/49215

10.09.1992 - Dokumentnr: 43461 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 68

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 630/49215

10.09.1992 - Dokumentnr: 43461 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 68

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 630/55315

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.04.1995.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.04.1995.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Motzfeldts gate 19 B - Oppføring av fire balkonger

Saksnummer 202551281 - Byggesak

Urtegata 9 - norbygata 16 - 18, 24 - Fasadeendring, rehabilitering, tilbygg, bruksendring

- Lavblokka kontor

Saksnummer - 202509167 - Byggesak

Nordbygata 17 - Isolering av loft, etablering av trapp til loft og innsetting av takvinduer

Saksnummer 202553133 - Byggesak

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 600 000 (Prisantydning)

125 004 (Andel av fellesgjeld)

5 725 004 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

143 120 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

144 470 (Omkostninger totalt)

155 370 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 170 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 869 474 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 880 374 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 883 174 (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 144 470

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.390,-, oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 2.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16.990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

30.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Urtegata 24 A, 0187 OSLO

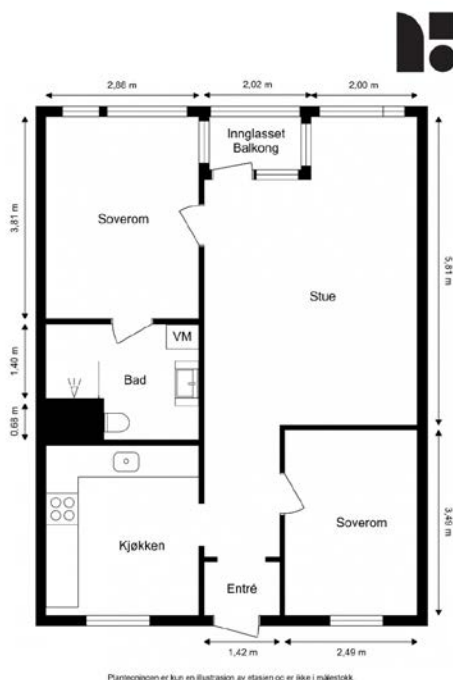


OSLO kommune



gnr. 230, bnr. 210, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 22491-1029

Referansenummer: XM7128

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater og panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Malte betongelementer. Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,33 meter, målt i stue. Ca. 2,41 meter målt i soverom (til betongelement).

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

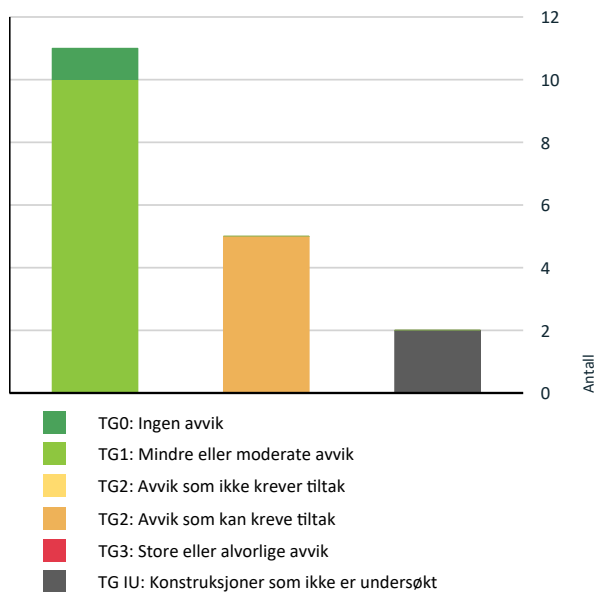
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 6. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 6. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1990

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2018.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking, men er i følge eier montert i 2023. Balkongdøren er produsert i 2018.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Innglasset balkong.

Adkomst fra: Stue.

Konstruksjon: Betongdekke belagt med tremmer. Rekkverk i murverk og metall. Enkle skyveglass over rekkverk.

Størrelse: ca. 2 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,04 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstiller gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNENDIG



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2016.

Dokumentasjon:

Det foreligger dokumentasjon i form av tilbud, faktura, arbeidsbeskrivelse og fdv, undersøkelsen baseres i hovedsak på det som er synlig i rommet.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt. Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt. Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk. Hjelpesluk i metall i dusjsone.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2016.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med profilerte- og speilfronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

6. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte i vegg.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er montert elektrisk vifte tilkoblet felles kanal for mekanisk avtrekk. Dette er ikke i samsvar med forutsetningene for felles avtrekksanlegg. Luft kan presses tilbake i kanalen og gi lukt-/fuktvandring til andre leiligheter. Fellesanleggets funksjon kan bli redusert. Det er ikke kjent om løsningen er tillatt i dette tilfellet. Viften bør fjernes, og avtrekk etableres iht. gjeldende forskrifter og anleggets forutsetninger.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot nabo/fellesareal og sjakt som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.

Produsent innredning: IKEA.

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, micro, kjøl/frys og opplegg for oppvaskmaskin.



Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventilator.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ventilator er koblet feil.

Ved bruk blåses luft inn på bad.

Se for øvrig rapport i forbindelse med gjennomgang av ventilasjon.

Kostnader tilknyttet utbedringer bør påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.

Avtrekk: Via ventilator i kjøkken. Elektrisk vifte på bad.

Tilluft: Via Spalteventiler i enkelte vinduer.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.



Tilstandsrapport

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2017.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er montert elektrisk vifte tilkoblet felles kanal for mekanisk avtrekk. Dette er ikke i samsvar med forutsetningene for felles avtrekksanlegg. Luft kan presses tilbake i kanalen og gi lukt-/fuktvandring til andre leiligheter. Fellesanleggets funksjon kan bli redusert. Det er ikke kjent om løsningen er tillatt i dette tilfellet. Viften bør fjernes, og avtrekk etableres iht. gjeldende forskrifter og anleggets forutsetninger.

- Ventilator er koblet feil.

Ved bruk blåses luft inn på bad.

Se for øvrig rapport i forbindelse med gjennomgang av ventilasjon.

Kostnader tilknyttet utbedringer bør påregnes.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom (stue og ett soverom).

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1990 Oppgradert i forbindelse med oppussing i 2016.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider i forbindelse med oppussing i 2016 - se samsvarserklæring for detaljert informasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget



Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja På grunn av deler av anleggets alder og ufullstendig kursfortegnelse, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei



Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

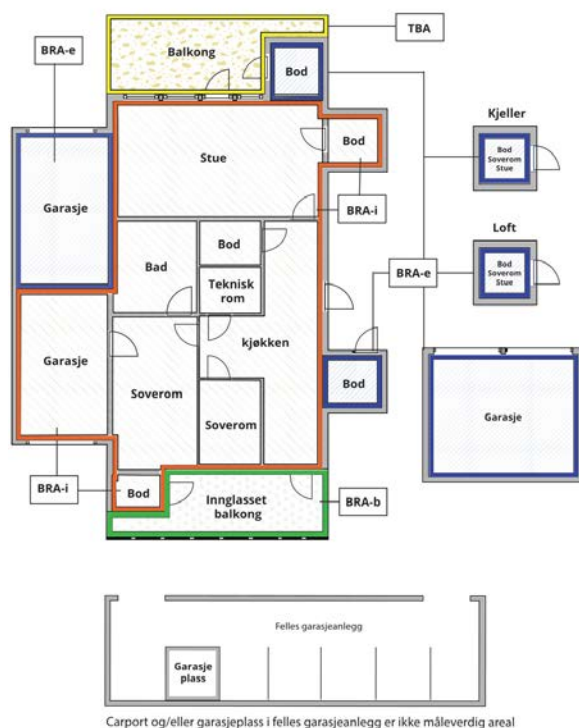
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	63		3	66	
Kjeller		6		6	
SUM	63	6	3		
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, bad		Innlasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
2023: Ny entrédør.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	3
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Lobna El-Masrouri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	210		68	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Urtegata 24 A							
Hjemmelshaver							
El-Masrouri Lobna							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	18.09.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.09.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger dekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørвика	
Oppdragsnr.	
1002250291	
Selger 1 navn	
Lobna El-Masrouri	
Gateadresse	
Urtegata 24A	
Poststed	Postnr
OSLO	0187
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250291

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved oppussing av badet
Arbeid utført av	Ringenrørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved oppussing av badet
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Omgjort fra 4 rom til 3 rom ved oppussing gjennomført av Ringenørerservice A/S

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250291

Tilleggskommentar

Avtrekk på kjøkken og bad kan kreve omjustering. Plattetopp på kjøkken har ikke vært koblet til gass.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250291

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lobna ElMasrouri	5c75912804b588f29c590 48d2c3853b147752d25	29.09.2025 07:33:58 UTC	Signer authenticated by One time code

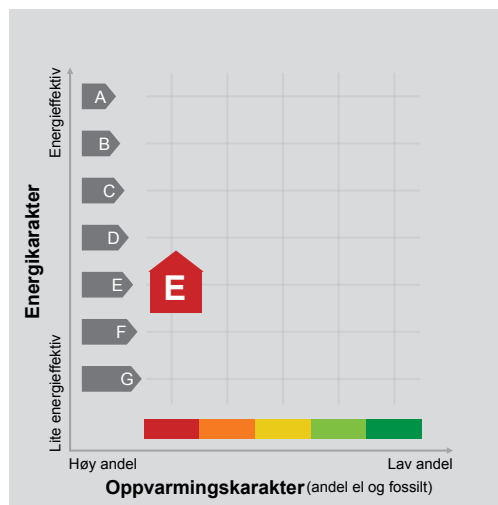
Document reference: 1002250291

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

ENERGIATTEST



Adresse	Urtegata 24A
Postnummer	0187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	230
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	68
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81082170
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-172419
Dato	24.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2082

BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Fellesrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkomne forslag
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Bård Nordby som møteleder.

Forslag til vedtak

Bård Nordby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rikke Sjøhelle foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Se Styrets årsrapport inkludert vedlikeholdsplan og årsregnskap lenger ned.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2082 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2082 Boligsameiet Urtehaven.pdf
3. Vedlikeholdsplan for Boligsameiet Urtehaven.pdf

Sak 6

Innkomne forslag

Forslag fremmet av:

Pål Yngve Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Frist for å sende inn forslag ble varslet via oppslag på Vibbo og fristen var 24. april 2025. Det var ved fristens utløp kommet inn ett forslag.

Pål Yngve Hansen, leilighet 79, oppgang 24B:

"Ønsker mulighet til å kunne åpne dør inngang 24 A (med tilgang heisen) Fra min leilighet 79 inngang 24 B som pr i dag ikke har denne mulighet "

Styrets innstilling

Styret kan forstå ønsket om å kunne slippe inn gjester og andre direkte inn i oppgang 24A med heis slik at de kan ta heisen opp til 7. etasje. Dessverre er det slik at callinganlegget vårt er ledningsbasert pr i dag og leiligheter er knyttet til ringeklokker utenfor tilhørende inngangsdør. Det vil kreve enten utskifting av callinganlegg eller å dra nye kabler for å imøtekomme dette ønsket. Styret tar med seg innspillet i jobbing med utskifting av callinganlegg, se vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 250.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styret har i året som har gått bestått av styreleder, 4 styremedlem og 1 fast møtende vara. Erfaringene fra året har vist at det å øke antall møtedeltakere ikke har økt effektiviteten i styret. Styret innstiller på at vi går tilbake til at styret består av styreleder og 3 styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bård Nordby

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tilman Köberlein

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aida Mahmody
-

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 styremøter. Det er også avholdt ett ekstraordinært årsmøte.

Nedenfor følger en oversikt over noen av de konkrete saker styret har arbeidet med igjennom året.

Videoovervåkning

14. januar ble det avholdt ekstraordinært årsmøte for å vedtektsfeste bruken av videoovervåkning i sameiet. Bakgrunnen for det ekstraordinære møtet var at styret gjorde en gjennomgang av praksis rundt kameraovervåkning og ønsket å vedtektsfeste praksisen, samt tydeliggjøre rutiner.

Formålet med kameraovervåkning i sameiet er å avdekke kriminalitet som innbrudd, tyverier og hæververk. I sameiet har vi opplevd alle tre eksempler på kriminalitet, og det er sannsynlighet for at dette kan hende igjen. Realiteten er at sameiet sin beliggenhet ikke er ukjent med kriminalitet. Politiet ber regelmessig om tilgang til opptakene for å se om de kan hjelpe dem i oppklaring av kriminalitet begått innenfor og utenfor sameiet. Opptak følger GDPR-lovgivning. Styrets forslag ble vedtatt.

Lekkasje i garasjen

Etter å ha hatt lekkasje inn i garasjen i mange år, hvor mange ulike teorier har blitt testet ut inkludert å ta opp heller i deler av bakgården, fikk vi høsten 2024 utført innsprøyting av kjemikalier i området. Etter dette har det ikke vært noen lekkasjer. La oss håpe vi, gjennom dette relativt enkle tiltaket, ikke vil oppleve flere lekkasjer i det aktuelle området.

Hull i gulvet i garasjen

Et par større hull/oppsmuldringer av betong i garasjen er tettet og utbedringer ble samtidig gjort på armeringen i det aktuelle området.

Lekkasjeskader i leiligheter

- Skader etter lekkasje fra takterrasser i 24A er utbedret.
- I en leilighet i oppgang 24B har vi fra tid til annen over flere år hatt problemer med at det er lekkasje i tak. Dette har tidligere blitt løst med at skaden har vært begrenset og at det etter uttørring har blitt malt over. Det har vært antatt at det kommer fra hull i fasaden. Vannet har lekket inn hyppigere i det siste, styret er derfor nå i ferd med å få endelig etablert hvor skaden kommer fra, for å kunne løse rotårsaken til skaden.

Nabolagskaffe

En av styrets medlemmer har tatt initiativ til og gjennomført åpne tider i fellesrommet. Disse har vært godt besøkt og ulike tema har blitt diskutert.

Sosialkomité

Sosialkomiteen gjennomførte loppemarked ute i Urtehagen. Det var stort oppmøte fra hele nabolaget, med mange boder fra sameiet. Det ble godt tatt i mot og ønsket gjentakelse. Det er planer om å gjenta dette i 2025.

Dugnad

Dugnad ble gjennomført 14. Mai. Det var godt oppmøte, med god stemning og blomsterplanting. Vi fikk malt over tagging på fasaden, vasket platting og søppelskur i bakgård. Vi vasket også bodarealer og fikk utbedret plenen. Vi avsluttet med nabolagsfest.

Søppelhåndtering

Vi ønsker å minne om alles ansvar for å holde bakgården fri for søppel og respektere at større mengder søppel ikke kan legges i våre felles containere. Når søppelskurene er fulle, må hver enkelt beboer dessverre oppbevare avfallet hos seg selv til det blir plass i søppelkassene. Vi gjentar anmodningen om viktigheten av å sortere rett og å benytte Oslo Kommunes gratisløsninger for å levere større gjenstander, det er egen ambulerende stasjon for levering på Helga Helgesens plass hver mandag 1600-1730.

Årlig brannkontroll

I henhold til HMS plan er årlig brannkontroll gjennomført. De fleste leiligheters og fellesarealers seriekoblede røykdetektorer er kontrollert. I tillegg er nødlys og brannklokker gjennomgått. Avvik er utbedret.

Vedlikeholdsplan

De siste år har vært preget av at styret har måttet prioritere å rette opp skader etter tidligere arbeider. Styret har derfor laget første versjon av en vedlikeholdsplan. Sameiet har tidligere ikke hatt en vedlikeholdsplan, første utkast av denne er nå på plass (se vedlegg) og vil forhåpentlig gi forutsigbarhet i hvilke arbeider som bør priorite

BOLIGSAMEIET URTEHAGEN
ORG.NR. 988 691 844, KUNDENR. 2082

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 847 093	4 353 584	4 807 000	4 896 537
Andre inntekter	3	49 652	16 099	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 896 745	4 369 683	4 807 000	4 906 537
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-25 267	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-250 000	-179 200	-200 000	-250 000
Avskrivninger	13	-22 143	-42 131	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 919	-14 237	-10 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-120 465	-114 400	-122 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-5 443	-90 878	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-551 183	-540 832	-305 000	-550 000
Forsikringer		-299 007	-245 611	-270 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-823 961	-698 945	-819 000	-944 000
Energi/fyring		-398 886	-455 576	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-470 225	-456 875	-455 001	-473 000
Andre driftskostnader	10	-229 284	-219 124	-223 000	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 221 765	-3 083 077	-2 842 001	-3 429 000
DRIFTSRESULTAT		1 674 980	1 286 606	1 964 999	1 477 537
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 096	34 191	0	0
Finanskostnader	12	-742 091	-678 701	-728 000	-702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-699 995	-644 510	-728 000	-702 000
ARSRESULTAT		974 986	642 096	1 236 999	775 537
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		974 986	642 096		

BOLIGSAMEIET URTEHAGEN
ORG.NR. 988 691 844, KUNDENR. 2082

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	19 970	42 113
SUM ANLEGGSMIDLER		19 970	42 113
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		82 118	40 224
Forskuddsbetalte kostnader		1 292	262 797
Driftskonto OBOS-banken		844 702	685 223
Sparekonto OBOS-banken		1 074 447	1 136 942
SUM OMLØPSMIDLER		2 002 559	2 125 186
SUM EIENDELER		2 022 528	2 167 299
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-8 194 154	-9 169 139
SUM EGENKAPITAL		-8 194 154	-9 169 139
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 051 999	10 626 395
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 051 999	10 626 395
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 271	43 132
Leverandørgjeld		72 490	332 501
Påløpte renter		3 922	190 801
Påløpte avdrag		0	143 609
SUM KORTSIKTIG GJELD		164 683	710 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 022 528	2 167 299
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2025
Styret i Boligsameiet Urtehaven

Bård Nordby

Amira Zantouti

Aida Mahmody

Desdemona N. D. Cruella

Rikke Storvik Sjøhelle

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 873 760
Lån/Renter	1 320 900
Kabel-TV	491 028
Garasje	117 895
Strøm elbil	43 510
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 847 093

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeåpner	6 000
Gebyr	700
Opprydding kundereskontro	140
Nettinnbetalinger	6 262
Nøkler	4 200
Skilt	850
Tilskudd	20 000
Utleie	11 500
SUM ANDRE INNETEKTER	49 652

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 919.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 370
Andre konsulentonorarer	-1 073
SUM KONSULENTHONORAR	-5 443

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-292 168
Drift/vedlikehold VVS	-12 756
Drift/vedlikehold elektro	-29 732
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 362
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 279
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 615
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 500
Kostnader dugnader	-12 772
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-551 183

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-616 939
Renovasjonsavgift	-207 022
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-823 961

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-3 701
Annet driftsmateriale	-879
Vaktmestertjenester	-122 188
Vakthold	-3 590
Renhold ved firmaer	-87 625
Andre fremmede tjenester	-1 581
Kontor- og datarekvisita	-1 004
Andre kontorkostnader	-2 452
Kontingenter	-3 017

Bank- og kortgebyr	-3 247
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-229 284

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	40 136
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 960
SUM FINANSINNTEKTER	42 096

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-742 021
Renter på leverandørgjeld	-70
SUM FINANSKOSTNADER	-742 091

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2019	45 905	
Avskrevet tidligere	-43 928	
Avskrevet i år	-1 976	
		1
Ladestasjon		
Tilgang 2018	80 470	
Avskrevet tidligere	-40 334	
Avskrevet i år	-20 167	
		19 969
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	19 970	
SUM ARETS AVSKRIVNINGER	-22 143	

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2020

-13 200 000

Nedbetalt tidligere

2 573 605

Nedbetalt i år

574 396

-10 051 999

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 051 999**

Resultatanalyse 2024

Boligsameiet Urtehaven

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 847 093	4 807 000	-40 093	-1 %
Andre inntekter	49 652	0	-49 652	100 %
Sum driftsinntekter	4 896 745	4 807 000	-89 745	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-35 250	-28 000	7 250	-26 %
Styrehonorar	-250 000	-200 000	50 000	-25 %
Avskrivninger	-22 143	0	22 143	100 %
Revisjonshonorar	-15 919	-10 000	5 919	-59 %
Forretningsførerhonorar	-120 465	-122 000	-1 535	1 %
Konsulenthonorar	-5 443	-10 000	-4 557	46 %
Drift og vedlikehold	-551 183	-305 000	246 183	-81 %
Forsikringer	-299 007	-270 000	29 007	-11 %
Kommunale avgifter	-823 961	-819 000	4 961	-1 %
Energi/fyring	-398 886	-400 000	-1 114	0 %
TV-anlegg/bredbånd	-470 225	-455 001	15 224	-3 %
Andre driftskostnader	-229 284	-223 000	6 284	-3 %
Sum driftskostnader	-3 221 765	-2 842 001	379 764	-13 %
Driftsresultat	1 674 980	1 964 999	290 019	15 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	42 096	0	-42 096	100 %
Finanskostnader	-742 091	-728 000	14 091	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-699 995	-728 000	-28 005	4 %
Årsresultat	974 986	1 236 999	262 013	21 %

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr. 917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Urtehagen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Urtehagens årsregnskap som viser et overskudd på kr 974 986,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 27.03.2025
Otterstads revisjonskontor A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Vedlikeholdsplan for Boligsameiet Urtehaven

Element	Sist vedlikeholdt/ skiftet	Forventet levetid	Neste vedlikehold/ utskifting	Kommentarer
Bakgård	2016			belysning, grønt område, platting, nytt dekke og veggmaleri
Brannvarslings anlegg	2015	30 år		Undersøkes og testes årlig
Calliganlegg	1990/2005	25-30 år		Calliganlegget er modent for utskiftning/modernisering
Elektrisk anlegg	1990/2005	40-50 år	2040-2050	Større arbeider gjennomført i 2005 etter brann. Hovedsikrings-skap vil få pålegg om utbedringer (bedre merking, låsing og tildekking) om vi får ettersyn, men utgjør ingen umiddelbar fare for skade eller ødeleggelse. Krever modernisering etter 50 år
Dekke over garasje (membran)	1990	35-50 år	2025-2030	Det ble høsten 2024 tettet en årelang lekkasje inn i garasje som antas komme fra utett membran. Det må følges med på om skaden gjenoppstår. Membran må planlegges utskiftet i løpet av 10 år
Dører, til svalgang	1990	35-50 år		Flere dører lukker ikke tilstrekkelig, men ikke umiddelbart behov for å skifte ut
Dører, hovedinngangs dører	2023	35-50 år		Dessverre ble de elektriske pumpene raskt ødelagt på to av dørene, disse er nå erstattet av manuelle.
Fasade	Farget betong, skal være vedlikeholdsfri	Oppimot 100 år	2070-2090	Periodisk vask, hvert 3. år (sist vasket 2023) anbefales og at man følger med på evt skader
Fasade indre gård	Plater skiftet 2012	30 år	2040-2050	Viktig å følge med på evt skader innenfor plater
Fellesarealer (maling, gulv)	Oppganger malt og nye gulv lagt 2006	10-15 år	2030-2035	Bør males ved behov, gulv holdes ved like for å holde sameiet i god stand. Flere trinnbeskyttere er modne for utskifting.

Element	Sist vedlikeholdt/ skiftet	Forventet levetid	Neste vedlikehold/ utskifting	Kommentarer
Garasje (vegger/søyler)	1990	Krever løpende vedlikehold	2025-2030 (umiddelbart)	Katodisk beskyttelse anbefales for å stoppe korrosjon
Garasjegulv	1990	Krever periodisk vedlikehold	2025-2030	Har vært utført punktvis tetting av hull etter hvert som de har oppstått. Utskifting vurderes dersom skader forverres. Gulvet virker ikke være dimensjonert for dagens bruk med at det vinterstid blir liggende store dammer med vann over lengre tid. Gulv kan være drenerende, men drenering fungerer ikke lenger ettersom partikler har tettet gulvet.
Heiser	1990 /rehabilitering 2008	25 år	2025-2030	Forventet levetid er passert. Planlegging av utbytte av heiser bør igangsettes. En større rehabilitering i heissjakter ble gjort i 2015. Nytt varslingsystem ved stopp 2023
Port	1990			
Svalgang gulv og rekkverk	1990	Krever løpende vedlikehold	2025-2030 (umiddelbart)	Betong- og metallskader (inkl armering) krever tiltak innen 5 år
Svalgang vegger	1990 (?)	10 år mellom hver maling		Maling viser tegn til slitasje og det bør males på nytt
Tak	2013/14	30-40 år	2035-2045	Planlegge for rehabilitering basert på inspeksjon
Takterrasser	2015 (noen rehabilitert)	20-30 år	2035-2045	Tidligere rehabilitering hadde feil, nye løsninger implementert på de takterrasser som er utbedret
Varmtvannsberedere	1990	15-20 år	2025-2030	Varmtvannsberedere har levd over forventet levetid. Planlegge for utskifting. Mulig Enovastøtte
Vinduer og balkongdører	2018/19	25-30 år	2043-2049	Bør skiftes innen 30 år fra forrige utskifting
VVS (rør og avløp)	1990	35-60 år	2045-2060	Tilstand må vurderes jevnlig, innvendig filming av stigeledninger og soilrør bør gjøres hvert 3. år, kan kreve umiddelbar utskifting

Prioritering og anbefalte tiltak:

1. **Umiddelbar (2025-2030):** Heis/Svalganger, callinganlegg, varmtvannsberedere, og garasjeggulv krever forebyggende tiltak for å hindre videre skadeutvikling.
2. **Mellomlang sikt (2030-2040):** Vurdering av balkonger og VVS.
3. **Langsiktig (2040-2050):** Utskifting av elektriske systemer.

Forutsigbarhet og kostnadsbesparelser:

- Jevnlige inspeksjoner hvert 2.-10. år, overvåke vinduer og takets tilstand.
- Gradvis oppbygging av vedlikeholdsfond.
- Koordinering av tiltak for stordriftsfordeler.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 2082 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET URTEHAGEN

Organisasjonsnummer: 988691844

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Fellesrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Bård Nordby som møteleder.

Forslag til vedtak:

Bård Nordby er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Rikke Sjøhelle foreslått. Som protokollvitner ble Tilman Køberlin og Sjur Hembre foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

 Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Se Styrets årsrapport inkludert vedlikeholdsplan og årsregnskap lenger ned.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 Vedtatt.

6. Innkomne forslag

Fremmet av: Pål Yngve Hansen

Frist for å sende inn forslag ble varslet via oppslag på Vibbo og fristen var 24. april 2025. Det var ved fristens utløp kommet inn ett forslag.

Pål Yngve Hansen, leilighet 79, oppgang 24B:

"Ønsker mulighet til å kunne åpne dør inngang 24 A (med tilgang heisen) Fra min leilighet 79 inngang 24 B som pr i dag ikke har denne mulighet "

Styrets innstilling

Styret kan forstå ønsket om å kunne slippe inn gjester og andre direkte inn i oppgang 24A med heis slik at de kan ta heisen opp til 7. etasje. Dessverre er det slik at callinganlegget vårt er ledningsbasert pr i dag og leiligheter er knyttet til ringeklokker utenfor tilhørende inngangsdør. Det vil kreve enten utskifting av callinganlegg eller å dra nye kabler for å imøtekomme dette ønsket. Styret tar med seg innspillet i jobbing med utskifting av callinganlegg, se vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

 Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås videreført til kr 250.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

 Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styret har i året som har gått bestått av styreleder, 4 styremedlem og 1 fast møtende vara. Erfaringene fra året har vist at det å øke antall møtedeltakere ikke har økt effektiviteten i styret. Styret innstiller på at vi går tilbake til at styret består av styreleder og 3 styremedlem.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bård Nordby

Følgende stilte til valg:

Bård Nordby

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tilman Köberlein

Følgende stilte til valg:

Tilman Köberlein

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Aida Mahmody

Følgende stilte til valg:

Aida Mahmody

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET URTEHAGEN ORG NR 988 691 844

Vedtatt i Sameiermøte den 5. september 2005 i medhold av lov om eierseksjon av 23. mai 1997 nr. 31, sist endret på ordinært sameiermøte 17.04.2024.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Urtehaven, gnr. 230 bnr. 210 har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet består av 83 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrere driften av eiendommen. Videre skal sameiet ivareta de samme formål i fellesanlegg det har eller får eierinteresser i.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Sameierne plikter å overholde bestemmelser fastsatt i disse vedtekter, generelle ordensregler vedtatt av sameiermøte og bestemmelser i lov om eierseksjoner.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet ved seksjoneringen.

Den enkelte seksjon kan ikke leies ut til juridisk person (utleiebyrå, stat kommune, etc.), uten samtykke fra styret.

Ved salg av seksjon kan denne ikke overdras (selges) til juridisk person.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene bæres av sameierne seg i mellom etter eierbrøkene. Fellesutgiftene fordeles med 96 % på boligseksjonene og 4 % på garasjeeksjonen. Kostnader forbundet med felles internettavtale fordeles allikevel med et likt beløp på hver av de 83 boligseksjonene.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vedlikehold av balkonger og terrasser påhviler seksjonseieren for den tilhørende boligseksjon.

Vedlikeholdsansvaret omfatter spesielt fjerning av snø og løv i sluk slik at lekkasjer unngås. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Unnlater en sameier å foreta slikt vedlikehold, kan sameiet få dette utført for dennes regning.

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Sameierne plikter å gi styret, eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn eller vedlikehold som påhviler sameiet som helhet. Egenandel ved forsikringssaker Styret i sameiet kan ved enkelte forsikringsskader bestemme at beboer selv må dekke egenandelen. Dette må skje etter nøye og individuell vurdering, og kun i de tilfeller hvor beboer har unnlatt å foreta kontroll iht. kontrollansvaret og det er klart at dette tilfaller beboeren. Styret får en juridisk vurdering fra advokatkontoret hos forretningsfører før et eventuelt vedtak.

§ 5 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område og fortauet utenfor.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE/LEIETAKERE

Eierskifte skal meldes styret og forretningsfører for registrering. Fremleie av bruksenhet må godkjennes av styret. Når sameier har fått godkjent fremleie skal han/hun uten ugrunnet opphold, gi styret og forretningsfører informasjon om leietakers personalia, leieperiodens lengde samt navn på alle øvrige beboere i leiligheten. Seksjonseier må melde til styret når leieforholdet opphører. Bor eier selv i leiligheten skal også navn på alle øvrige beboere meldes inn.

Utleie til Airbnb eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder ved utleie til Airbnb eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier. Fra 1.1.2020 er kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 7 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles med minst åtte, høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. Hver seksjon utgjør en stemme, med unntak av garasje-seksjonen.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Regnskap for foregående kalenderår og budsjett for neste år.
- Avsetning til vedlikeholdsfond.
- Eventuell godtgjørelse til styret.
- Andre saker nevnt i innkallingen.
- Valg av styremedlemmer, revisor og eventuelt valgkomité/andre utvalg.

§ 9 STYRET

Styret skal bestå av minst 4 medlemmer og minst ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år dersom ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Eventuell godtgjørelse til styret utbetales etterskuddsvis for styreperioden etter vedtak på sameiermøtet.

Styret skal holde møte så ofte som det er nødvendig for å ivareta sameiernes interesser på forsvarlig måte. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 10 MISLIGHOLD

Brudd på vedtekter eller husordensregler vil kunne utgjøre vesentlig mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 11 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Det kreves 2/3 flertall i sameiermøte for ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Det samme gjelder øvrige tiltak som krever behandling på sameiermøtet etter eierseksjonslovens § 30.

Utvendig bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret før tiltaket settes i verk, selv om dette hører inn under seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Styret vurderer om det skal behandles på sameiermøtet.

Utskifting av vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og andre arbeider/installasjoner (f.eks. ildsted med pipe) som påvirker eiendommens utseende kan bare skje etter forutgående søknad med godkjenning av styret. Har en sameier utført slikt arbeid uten godkjenning, kan styret rette forandringen på sameiers regning.

Ved behandling av søknader skal styret i størst mulig grad ivareta eiendommens helhetlige utseende etter en samlet plan for eiendommen.

Ved oppussing av leilighet skal endring av tekniske installasjoner godkjennes av styret. Det presiseres at ventilasjonssystemet er seksjonseiers ansvar og det må være mekanisk avtrekk koblet på ventilasjonsrørene på bad og kjøkken.

Ved innsetting pipe med ildsted er seksjonseier ansvarlig for at innsetting av ildsted gjøres iht. de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier er ansvarlig for alle kostnader ved etablering av pipe og ildsted samt fremtidig vedlikehold. Ved eventuelle skader i forbindelse med pipen eller ildstedet som dekkes av sameiets forsikring viderefaktureres egenandelen seksjonseier. Kostnader knyttet til feiing viderefaktureres seksjonseier.

§ 12 SÆRLIGE BESTEMMELSER VEDRØRENDE GARASJEPLASSER

Eier av seksjon nr. 84 garasjeseksjonen, står fritt til å drive utleie og evt. selge ideelle andeler i garasjeseksjonen. Salg av ideelle andeler i garasjeseksjonen krever ikke sameiets godkjenning. Dog må selger melde fra til styret med navn, adresse og fødselsnummer på ny eier av andelen. Utleie av ideell andel av garasjeseksjonen må godkjennes av styret. Garasjeseksjonen kan kun benyttes til parkering av motorkjøretøy.

De øvrige sameierne har ingen særlig fortrinnsrett til å inngå kontrakt om leie av garasjeplass, eller kjøp av ideelle andeler i garasjeseksjonen.

§ 13 PANTERETT

De andre sameierne har panterett for inntil folketrygdens grunnbeløp i seksjonen, for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

§ 14 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre, som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 ERSTATNINGSANSVAR

Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av seksjonseieren ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 17 FORHOLDET TIL LOVGIVNING

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, skal bestemmelsene i eierseksjonsloven gjelde.

Ordensregler for boligsameiet Urtehaven

Generelt

- Vis hensyn til andre beboere.
- Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i eiendommen.
- Seksjonseierne er i henhold til sameiets vedtekter ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som har fått adgang til eiendommen.

Orden

- Den enkelte leietaker plikter å holde alminnelig orden i fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter beboerne å holde orden på og sørge for stell av utearealer.
- Banking, risting og lufting av tepper, etc. fra balkonger og vinduer er ikke tillatt.
- Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.
- Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra Styret eller vaktmester. Gjenstander som etterlates uten forutgående avtale i mer enn 24 timer, vil bli fjernet av vaktmesteren. Alle utgifter som boligsameiet blir påført som følge av forsøpling vil bli krevd erstattet av den ansvarlige.
- Ved utløsning av falsk brannalarm blir den som har utløst alarmen tillagt et gebyr for å dekke boligsameiet sine utgifter.
- Det er ikke anledning til å henge opp parabolantenne på bygningskroppen.
- Det gjelder et generelt forbud mot røyking på soverom samt innendørs fellesarealer grunnet brannfare.
- Lek i bakgården er tillatt i den grad det ikke er i sjenanse for beboere og gjøres på en ansvarlig måte.
- Sykkelparkering kan kun skje i sykkelboder eller i stativet i bakgården. Sykler som er parkert ulovlig fjernes uten forvarsel.

Ro

- Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 skal det normalt være nattero søndag-torsdag, og kl. 23.00 og kl. 07.00 fredag – lørdag.
- Skal det holdes fest i leiligheten etter kl. 22.00 søn-tor eller kl 23.00 fre-lør, skal man i god tid varsle andre beboere i bygget dersom det er til sjenanse.
- Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere.
- Ved oppussing av leiligheter skal naboer varsles og det må ikke foregå mellom kl.22.00 -07.00. (banking og boring i betongen kun i tidsrommet 8.00-18.00).

Husholdningsavfall

- Husholdningsavfall legges i anviste containere. Avfallet emballeres og sorteres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne. Avfall kan ikke etterlates i fellesområdene.

Parkering

- Innkjøring og parkering i bakgården er ikke tillatt. Parkering foran bygget er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.

Fyrverkeri

- Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område eller fra balkonger, verandaer og terrasser.

Endring av ordensreglene

- Ordensreglene kan endres innenfor rammen av Seksjonseierlovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av Styret. Der vises til bestemmelsene i leiekontrakten vedrørende innvendig vedlikehold av leiligheten.

Brudd på ordensregler

- Brudd på ordensregler vil som hovedregel medføre skriftlig advarsel. Dersom forholdene ikke forbedrer seg vil dette være grunnlag for oppsigelse av leieforholdet/tvangssalg av leiligheten.
- For øvrig vises til leiekontraktens bestemmelser og sameiets vedtekter samt Seksjonseierloven.

Rules & Regulations for Urtehaven Condominium

General

- Consideration should be shown to other residents.
- The use of the apartment and common areas should not in an unreasonable or unnecessary manner be to the detriment or inconvenience of other residents.
- The owners of the apartment are responsible, according to the condominium's statutes, for ensuring that the rules are adhered to by their cohabitants/tenants and others who have been granted access to the property.

Order

- Each tenant is obligated to maintain general tidiness in common areas, both outdoors and indoors. Furthermore, residents are obligated to keep and care for outdoor areas.
- Shaking and airing of carpets, etc., from balconies and windows is not allowed
- Grilling on balconies is only allowed with electric or gas grills and must be conducted in a manner that does not cause nuisance to other residents.
- Items belonging to residents should not be placed in common rooms or outdoor common areas without permission from the Board or janitor. Items left without prior arrangement for more than 24 hours will be removed by the janitor. All expenses incurred by the condominium as a result of littering will be charged to the responsible party.
- Triggering false fire alarms will result in the fee to cover the housing condominium's expenses being charged to the owner of the apartment from which the alarm was triggered.
- It is not permitted to install satellite dishes on the building structure.
- There is a general ban on smoking in bedrooms and indoor common areas due to fire hazard.
- Playing in the backyard is permitted to the degree that it does not inconvenience the other residents and is done responsibly.
- Bicycles should only be parked in the bicycle sheds or the rack in the backyard. Bicycles parked against regulations will be removed without notice.

Noise

- There should not be an undue amount of noise from the residence. Between 22:00 and 07:00 Sunday to Thursday and 23:00 and 07:00 Friday to Saturday, it should normally be quiet.
- If a party is to be held in the apartment after 22:00 Sunday to Thursday or 23:00 Friday to Saturday, other residents in the building should be notified well in advance if they could be disturbed.
- The use of musical instruments and sound systems should be in a manner that does not disturb other residents.
- When renovating apartments, neighbors must be notified, and work must not take place between 22:00-07:00. (hammering and drilling in concrete only between 08:00-18:00).

Household Waste

- Waste should be placed in designated containers. Waste should be properly packaged and sorted. Residents are responsible for the removal of larger items themselves. Waste cannot be left in common areas.

Parking

- Entry or parking in the backyard is not permitted. Parking in front of the building is only permitted with prior approval from the board.

Fireworks

- Use of fireworks is not permitted within the condominiums common areas, nor from balconies, verandas or terraces.

Amendments to the Rules & Regulations

- The house rules can be amended within the framework of the Property Unit Ownership Act provisions on regulations. Changes are decided by the Board. Reference is made to the provisions in the rental contract regarding internal maintenance of the apartment.

Rules Violations

- Violation of rules & Regulations will generally result in a written warning. If conditions do not improve, this will be grounds for termination of tenancy / forced sale of the apartment.
- Furthermore, reference is made to the provisions of the rental contract and the condominium's statutes, as well as the Property Unit Ownership Act.

Nabolagsprofil

Urtegata 24A - Nabolaget Grønland/Urtehaven - vurdert av 360 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	3 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

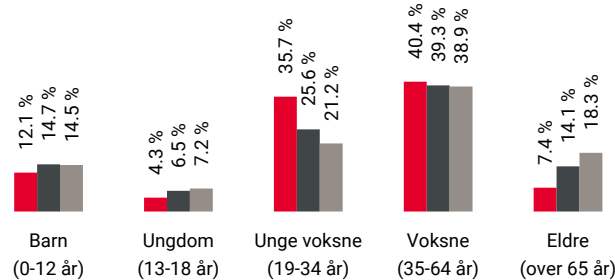
Høflige 57/100



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

Mosaikk Urtehaven barnehager (3-5 år) 58 barn	1 min 0.1 km
Grønland Urtehaven barnehager (0-5 år) 85 barn	3 min 0.2 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	0 min 0 km
Joker Urtegata Søndagsåpent	1 min 0.1 km



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

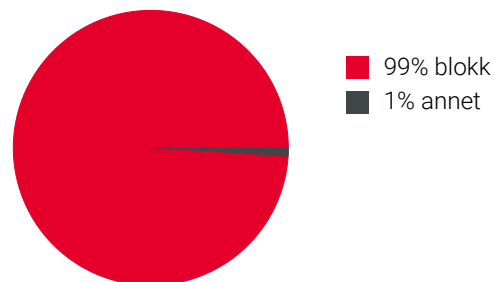
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Urtehaven balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Jensens Have ballbinge 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 5 min 
-  Fresh Fitness Grønland 4 min 

Boligmasse



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

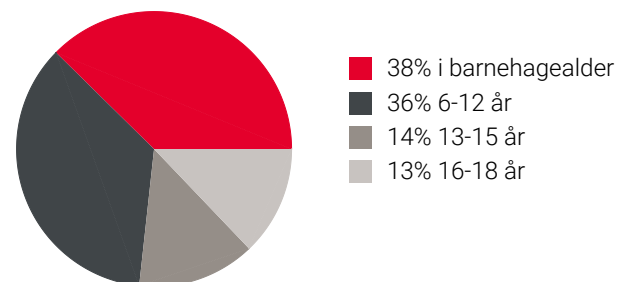
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 3 min 
-  Apotek 1 Grønland 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



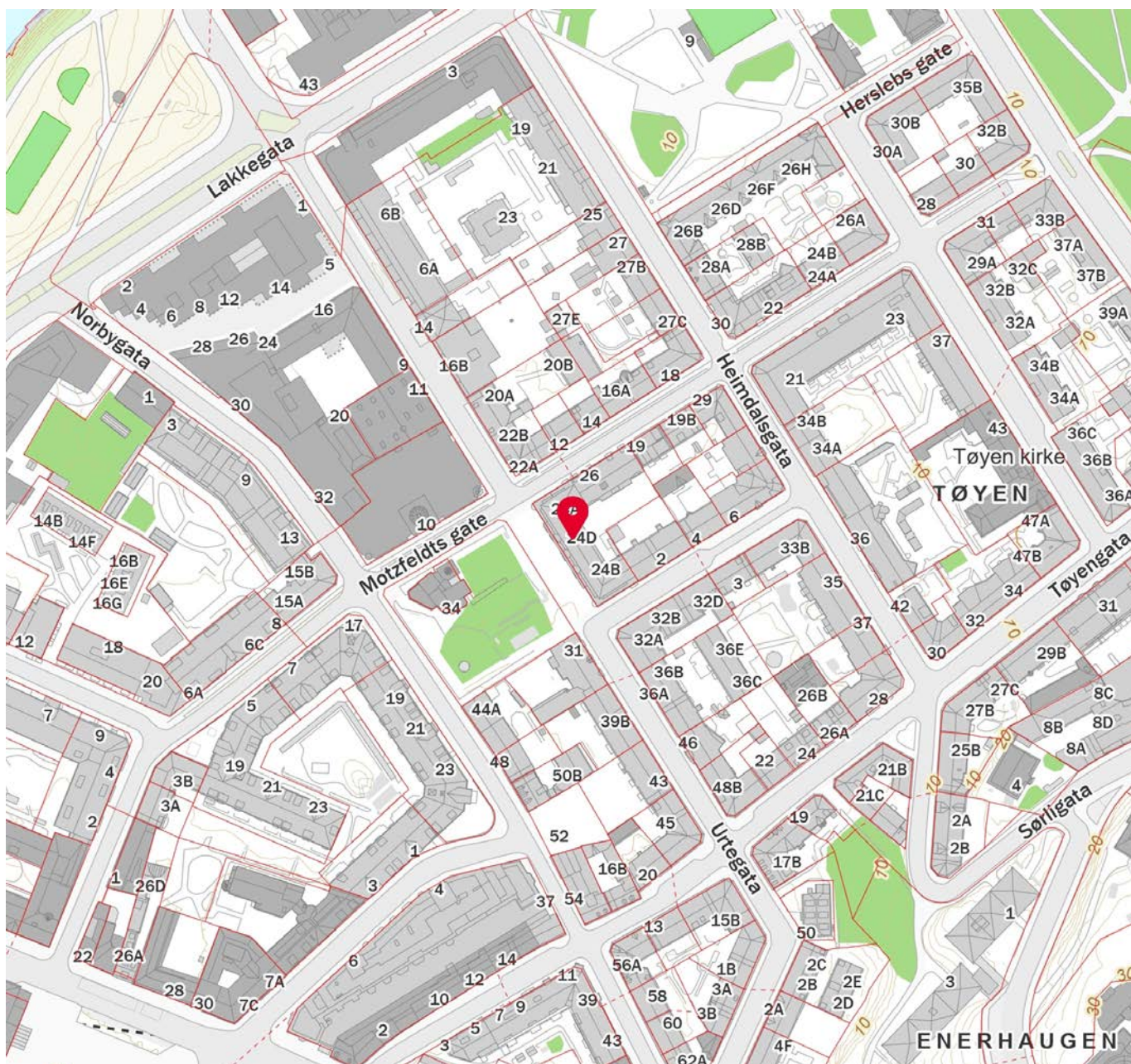
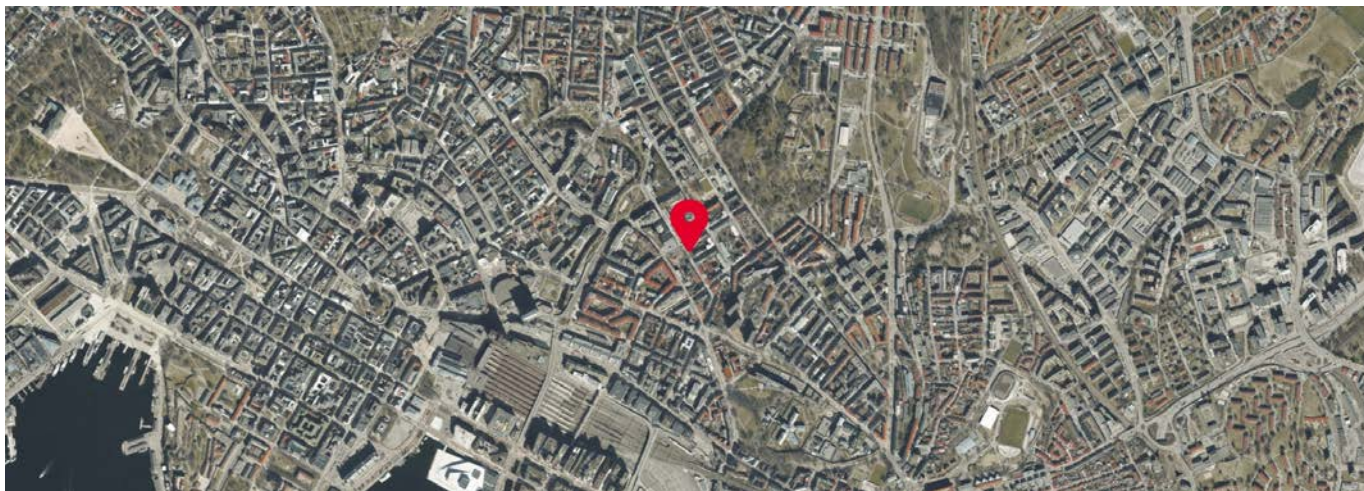
Familiesammensetning



0% 58%

Sivilstand

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



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen?

Desember 2015, så jeg har trivdes her i snart 10 år.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Leiligheten vil jeg påstå har den beste plasseringen og planløsningen i hele bygget. Det er mye lys inn fra store vinduer og balkongen med overbygg og en strålende utsikt. Jeg hadde tidligere lite bad, så et stort bad var et stort pluss. Ikke minst at det er separate kjøkken med vindu. Det var også viktig for meg med mulighet til gjennomtrekk, slik at jeg kan lufte godt både sommer og vinter, så vinduer på begge sider var avgjørende for meg.

Da jeg kjøpte leiligheten var den omgjort til en 4-roms, så jeg totalrenoverte og gjenskapte den opprinnelige formen 3-roms og dermed masse lys inni stua fra både balkong og vindu. I tillegg sørget jeg for dimminglys i stua for koselige middagskvelder eller netflix. På badet ble det også dimminglys og med "water fall" servanten, blir det skikkelig spa-opplevelse der inngang fra hovedsoverommet gir den luksuriøse hotelfølelsen. Det andre soverommet er også veldig stort, og jeg har benyttet dette til walk-in med stort speil på veggen og det er deilig å kunne ha full oversikt over alle klærne mine.

Etter at alle vinduer og balkongdør ble byttet ut i regi av sameiet, er det nærmest lydtett i leiligheten, så selv om det er midt i byen merkes ikke dette.

Kjøkkenet er jeg veldig glad i fordi det er godt med benkeplass, åpent under skap slik at man ikke denger hodet i skapdører og det er plass til spisebord og stoler.

Jeg har altså totalrenovert hele leiligheten og fikk det akkurat slik jeg ønsket det, så når jeg forteller om dette nå, kjenner jeg at det er vemodig for meg å flytte herfra.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg har behov for mer plass når jeg skal samle hele familien og passe mine små nieser ukentlig. Og jeg trenger et eget rom for hjemmekontor.

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

Den gode inviterende atmosfæren jeg blir møtt med når jeg går inn i leiligheten, spesielt når sola skinner og lyset strømmer inn i stua. Jeg kommer til å savne kjøkkenet med mye benkeplass, og skap. Jeg kommer også til å savne soverommet der jeg står opp og kan gå rett på badet. Hotelfølelsen av luksus er herlig om morgenen.

Hvordan er naboene?

Veldig hyggelige naboer som har bodd der i mange år. Vi stiller alltid opp for hverandre om vi trenger hjelp til noe som helst. Det inviteres også til grillmat i den koselige bakgården vår.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Jeg bor jo alene, og liker ikke at det er veldig varmt i leiligheten om vinteren, så jeg har nok brukt mye mindre enn forventet, ca 1500 Kwh i året så jeg har betalt totalt ca 4000 kr for hele året 2024.

Hva har du likt best med området?

Det er ingen tvil om at det var av betydning å være i et område som er sentralt i Oslo med et urbant byliv og nærhet til alt fra butikker, restauranter, kafeer, parker og treningssentre. Jeg kjeder meg aldri, for på Grønland kan jeg velge mellom masse forskjellig: Å kunne rusle ut en søndagstur langs Akerselva til Blå på Gruneløkka, eller i Botanisk Hage, er bare noen minutters gange fra utgangen av bygget. Trene på Sats i Bjørvika eller Schousplass. Handle frukt og grønt hos de mange eksotiske matbutikkene eller droppe matlaginga å ta med hjem fra de mange restaurantene i Grønlandsreiret.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Fantastisk. Det er som sagt det jeg vil savne mest. Utsikten der fuglene danser i takt på himmelen. Kvitring fra de små i trærne og lyden av vann fra fontenen. Det er som å våkne opp ute i naturen om sommeren. Det er også herlig å gå ut av leiligheten og bli møtt med sol i svalgangen der utsikten også er helt strålende.

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

Vinter - Utsikten ved snødekke er helt utrolig. Glatte veier, men det strøs godt. I leiligheten må jeg ta frem ovnen for god varme. Det blir mye innetid med middagsgjester, bøker og netflix.

Vår - Trærne blomstrer og lyset er på vei, området våkner til. Vårrengjøring av leiligheten frister og det blir mindre innetid og oftere gåturer til Bjørvika.

Sommer - Det er grønt over alt og selv når det regner, er utsikten herlig. Når det er skikkelig varmt, kan jeg åpne døren til svalgangen og balkongdøren samtidig, da blir det deilig svalt i hele leiligheten. Trenger ikke aircondition, haha.

Høst - Fantastiske farger på trærne der løvet faller etter hvert, klare solnedganger og jeg trekker meg mer inn i leiligheten for mer innetid. Ofte lager jeg et oppsett av starinlys på balkongen for ordentlig høststemning.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Innbydende, omfavnende og oppløftende.

Her finner jeg avslappende ro, får hjemmefølelsen og koser meg!



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Urtegata 24A
0187 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm**Telefon:** 480 61 076
E-post: kaisa.strom@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 viderefremidlet 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