

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 201 350,-
Felleskostn.: Kr 4 109,-
Selger: Hege Haavaldsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 50/61 kvm
Tomtstr.: 667.7 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 377
Andelsnr.: 14
Oppdragsnr.: 1002250380

Ditt nye hjem?

Velkommen til en fantastisk leiligheten i Urtegata 39B, hvor det moderne møter klassisk sjarm i skjønn harmoni.

Stue og spiseplass utgjør et stort, sosialt allrom med god himlingshøyde og rikelig med naturlig lysinnslipp. I hjørnet av stuen finner du en flott peisovn, som skaper lun og hjemmekoselig stemning. Forøvrig byr leiligheten på et romslig, separat kjøkken med utgang til solrik balkong. Her har du utsyn over borettslagets grønne oase, hvor varme dager og kvelder kan nytes.

Verdt å merke seg:

- Takhøyde på hele 3,1 meter
- Flotte originale gulv, teglsteinsvegg og panelvegg
- Peisovn i stue
- Balkong mot sydvest, sol fra tidlig til sent
- Hyggelig utsikt og lite innsyn
- Sjeldent grønn og vakker bakgård
- Ingen fellesgjeld

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Intervju med selger	6
Bilder	8
Om eiendommen	34
Egenerklæring	55
Tilstandsrapport	60
Budskjema	98

PLANTEGNING

Urtegata 39 B



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

aktiv.

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



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte du eiendommen og hva var avgjørende for valget ditt??

Mars 2021. Jeg falt for den luftige romfølelsen og de originale detaljene. Takhøyden og planløsningen gir en romslig følelse, mens originale vinduer, dører og tregulv tilfører masse sjarm. Kombinasjonen av sentral beliggenhet, rolig sidegate og en grønn bakgård var midt i blinken for meg.

Hvorfor skal du flytte?

Vi har behov for et ekstra soverom. Jeg forlater borettslaget med et tungt hjerte, da jeg har trivdes utrolig godt her.

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

Jeg har likt de originale vinduene veldig godt, de er store og slipper inn masse lys. I tillegg har jeg vært veldig fornøyd med planløsningen. Leiligheten føles stor og romslig, og siden den ligger i øverste etasje, er det lite støy fra naboer og veldig gode solforhold på balkongen. Det er kort reisevei til det meste i byen, samtidig som leiligheten ligger i stille og grønne omgivelser. Kaffen på Papegøye, turer i Botaniske hage, og det gode utvalget av grønnsaksbutikker og restauranter er også ting jeg vil savne.

Hvordan er naboene?

Det er et utrolig hyggelig borettslag der alle hjelper hverandre når det trengs. Skal du på en lengre ferie er det alltid plantepass å få. På dugnader stelles det i hagen og serveres vafler. Det er et borettslag jeg fort følte meg veldig velkommen i.

Hvordan er styret?

Borettslaget er veldrevet med god økonomi. Styret er flinke, proaktive og enkle å forholde seg til. De følger opp nødvendig vedlikehold og arrangerer hyggelige dugnader to ganger i året.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

På sommeren er det sol på balkongen fra 11:00 til 19:00. Bakgården er også solfylt og en veldig trivelig plass å oppholde seg om sommeren. Ved å åpne balkongdøren og stuevinduet får man gjennomtrekk i leiligheten, som er spesielt behagelig på varme sommerdager.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Om sommeren har jeg typisk brukt mellom 150-350 kWh, som i fjor tilsvarte ca. 140-340 kr i måneden. På vinteren bruker jeg typisk 800-1200 kWh, og i fjor vinter lå strømregningene på rundt 700-1100 kr i måneden.

Hva har du likt best med området?

Det må være det levende nabolaget, alle de spennende restaurantene, og nærhet til parker som Botaniske hage, Middelalderparken og Tøyenparken. Det er kort vei til fjorden og et utrolig godt utvalg av lokale grønnsaksbutikker.

Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Favorittkafeen er Papegøye, de har dødsgod kaffe og drives av veldig hyggelige folk. ZZ-pizza og Mad Love er favoritter når det gjelder pizza, mens Registan og Lahori Dera anbefales for usbekisk og pakistansk mat. For en øl er Dattera til Hagen og Oslo Mekaniske Verksted to gjengangere.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, luftig og sjarmerende!







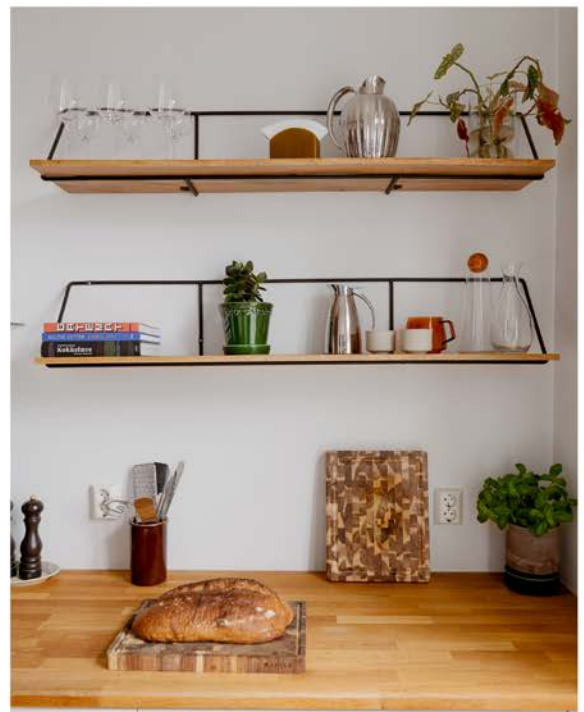


























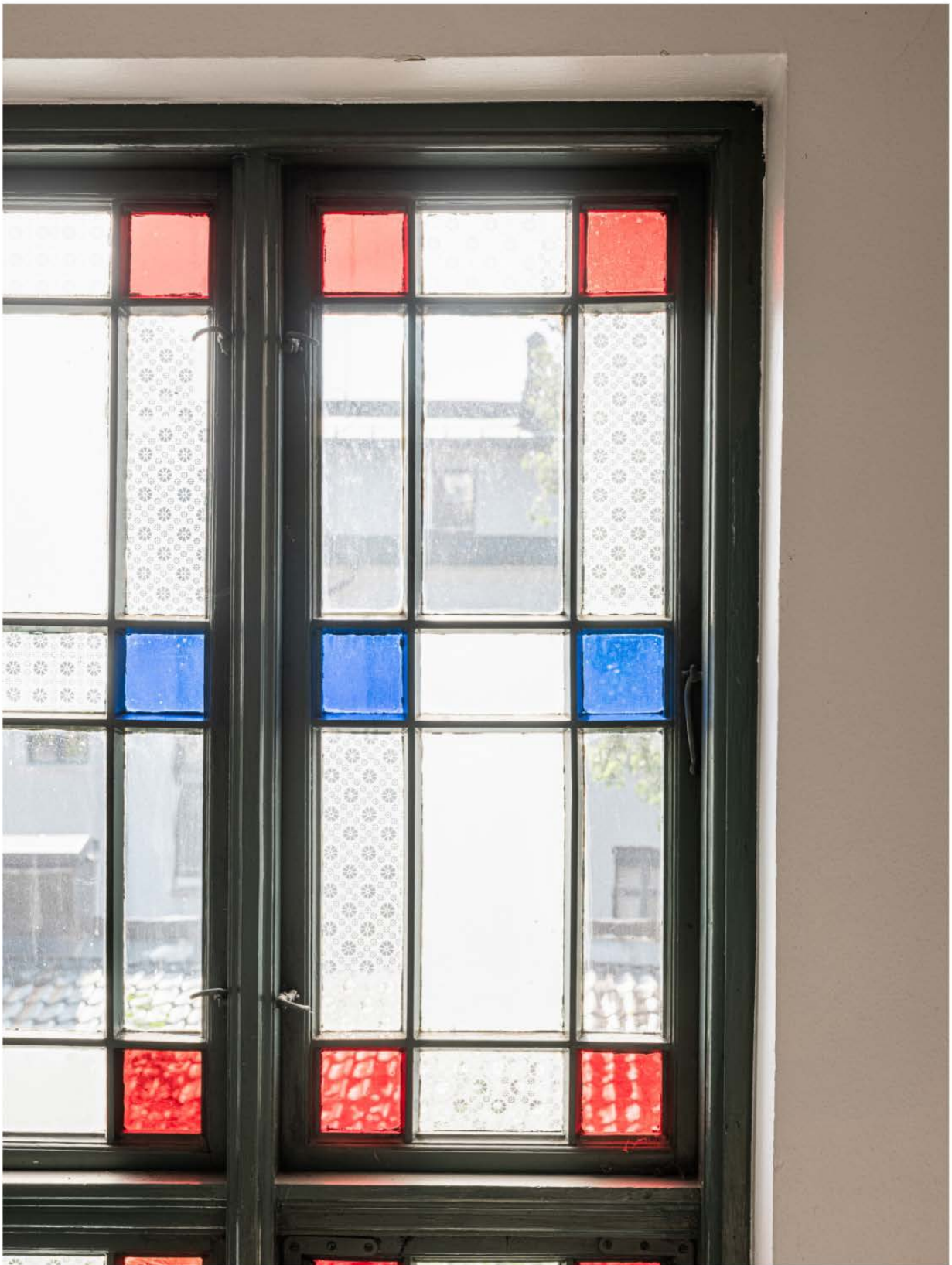


















ET
HYGGELIG
NABOLAG



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 61 kvm

TBA: 3 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, dusjbad, WC-rom, kjøkken med utgang balkong, stue og soverom.

5. etasje

BRA-e: 3 kvm Loftbod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 kvm Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

667.7 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Bo i et område i stor utvikling med alt du trenger i umiddelbar nærhet - Leiligheten ligger fint til i Urtegata, midt mellom Tøyen og Grønland, med få skritt til vakre Botanisk hage og ellers det meste av hovedstadens fasiliteter i gåavstand.

"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 Papegøye like nedi gata i Tøyengata. Her blir du blant annet kjent med Anton. Plantene kjøper du 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), og byens kanskje beste pizza finner du på ZZ pizza, et par minutter fra leiligheten. På Grønland finner du populære Dattera til Hagen, hvor du finner mat, drikke og arrangementer. 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 bidratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kafèliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 3 min

Langleiken barnehage (1-5 år) 4 min

Mosaikk Urtehaugen barnehager (3-5 år) 4 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 0.5 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.9 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.2 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.5 km

Hersleb videregående skole, 9 min gangavstand

Elvebaken videregående skole, 16 min gangavstand

Skolekrets

Tøyen skole (1-7 kl.) 7 min

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

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

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

- Buss fra Tøyengata (Linje 37) 0.3 km

- Buss fra Hausmanns bru (30, 31, 380, 390) 0.6 km

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

- Trikk fra Nybrua, (Linje 12, 15, 17, 18) 0.9 km

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

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon

av teglstein med teglstein og pusset og malt fasade mot gate samt pusset og malt fasade mot bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre teknet med antatt takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale oppgraderinger kan forekomme. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det oppstod en slagskade på en flis på badet slik at den sprakk i 2024. Feilen ble fikset umiddelbart av faglært.

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

Ja, kun av faglært (Bjerkmann Thue & Johansen Baderom1 AS). Dette er skaden nevnt over, der sprukken flis ble byttet ut.

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

Ja, kun av faglært (TT-teknikk). I mai 2023 ble avløpsrørene under borettslaget fornyet.

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

Det er en kjeller i en gammel bygård med noe fukt. Styret har utredet kjeller og kommet frem til at det ikke er nødvendig å iverksette tiltak per nå.

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

Det ble oppdaget utettheter i taket i 2023. Tiltak ble utrettet i regi av styret i borettslaget.

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

Det er skjevheter i gulv i leiligheten.

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

Ja, kun av faglært (Rett Elektro). Montering av to stikk med jording på kjøkkenet i forbindelse med installering av kjøkkenvifte.

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

Ja, kun av faglært (Firma hyret inn av styret i borettslaget). Det har vært utført vedlikeholdsarbeid på tak i regi av styret i borettslaget.

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?

Det ble oppdaget rotter i en kjellerbod som kom opp gjennom et hull i et gammelt avløpsrør. Rottene ble bekjempet av skadedyrkontroll, og styret iverksatte flere tiltak: avløpsrørene under borettslaget ble fornyet, ventilasjon i kjeller ble tettet med gitter og sluk ble sikret. Ingen rotter er oppdaget siden. Det ble oppdaget møll i vaskekjeller i 2024. Styret i borettslaget hyret inn et firma som bekjempet møllen. Den hadde ikke spredd seg fra vaskekjeller til boder, og det ble satt i gang bedre rutiner for vasking og tømming av lofilter i tørketrommel. Ingen møll oppdaget siden.

Innhold

Entré, dusjbad, WC-rom, kjøkken med utgang balkong, stue og soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 8,0 m² og en loftsbod med ca 5,3 m² gulvareal målt under skråtak, samt ca 3,4 kvm målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Toalettrom:

TG-2 er satt med tanke moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i WC-rom tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i gården.

Avløpsrør:

TG-2 er satt med tanke på alder på støpejerns avløpsopplegg fra byggeår i kjøkken.

Vannledninger:

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at stoppekraner for dusjbad og antatt WC-rom ikke er tilgjengelige for åpne/stenge funksjon på grunn av vanskelig plassering over himling i dusjbad. Forholdet medfører at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved eventuelt behov for stenging av vann.

Elektrisk:

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

Ventilasjon:

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

Våtrom: Dusjbad:

- Overflater: TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.
- Sanitærutstyr: TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling lokalt på sidevange.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av dusjbadet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.
- Fukt: TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Øvrig, Innerdører:

TG-2 er satt med tanke på at dør til dusjbad er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside og funksjonsfeil ved at dør til kjøkken og stue er vanskelige å lukke, dels på grunn av dårlig fungerende låskasse i dørene.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i stue, målt ca 4,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom, målt ca 3,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue, soverom og kjøkken. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Løsøre som ikke medfølger:

- Den vegghengte reolen under TV-en
- Nattbord
- Vaskemaskin

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 89121577

Diverse

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

Elektrisk oppvarming, samt peisovn. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 202 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 209 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 212 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og

boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 210 854 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 843 417 for år 2024

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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 4 109,- pr. måned og er fordelt slik:

- Renter og avdrag kr 392,-
- Felleskostnader kr 3 717,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. varmtvann, standardpakke kabelTV og bredbånd fra Telia, drift og vedlikehold, trappevask, kommunale avgifter, felles byggforsikring, strøm i fellesarealer m.m.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 109

Andel fellesformue

Kr 60 154

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Urteg 39 Borettslaget

Organisasjonsnummer

963168500

Andelsnummer

14

Om borettslaget

Borettslaget består av 14 andeler.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Urtegt 39 har en rekke avtaler for vedlikehold og rengjøring:

- Avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS. Renholdet skjer månedlig.
- Styret har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.
- Vedlikeholdsavtale med Solid Eiendomsservice AS for varsling om rasfare og snørydding av taket.
- Avtale med Bygårdsservice AS for årlig kontroll av brannalarmanlegg og nødlys.
- Avtale med Norsk Brannvern AS for kontroll av røykvarslere og brannsikring.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Urtegt 39 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89121577. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Bredbånd, kabel-tv

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

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD - HISTORIKK

2021:

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

2022:

Befaring av Poppel i bakgård i forbindelse med tilbakemelding om løse grener på et tak hos nabo-borettslaget. Det er gjennomført beskjæring av poppelen av arborist og poppelen er ved god helse. Vi har hatt en stor oppgradering av brannsikringen i borettslaget. Det har ført til lukking av pålegg fra OBRE. Det er gjennomført noe reparasjoner og utbedringer av skader på taket av blikkenslager. Det er gjennomført et større utbyggingsprosjekt på loftet. Ferdigstillestiltatelse er ikke klart per mai 2023, men størstedelen av utbyggingen var ferdig i desember 2022. -Elektriker har ordnet utelyset i bakgården.

2023:

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

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

2024:

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

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av årsberetning 2024 for borettslaget.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 377 i Oslo kommune. Andelsnr. 14 i Urteg 39
Borettslaget med orgnr. 963168500

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/230/377:

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.01.1991 - Dokumentnr: 2050 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:241

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

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

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

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:244 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:1

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

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

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

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

11.01.1991 - Dokumentnr: 2056 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:245 Snr:9

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Expeditions-Dokument - Urtegata 39, oppføring av Våningshus, datert 06.11.1896.

Ekspedisjons-Dokument - Urtegata 39. Angående: Ominnredning av leiligheter, bad og
wc etc. Datert 21.10.1939.

Ferdigattest - Urtegata 39. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert
03.02.2016.

Ferdigattest - Urtegata 39. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske
installasjoner (innvendig rehabilitering av 5 skorsteiner). Datert 22.10.2019.

Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert,
mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre
bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert)
for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg
som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er
ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses
som en slags ferdigattest.

Bygningstegninger:

Dagens planløsning er ikke i henhold til godkjente tegninger utført av Piene & Zahl Arkitekter, datert 22.04.1934. Det er i senere tid, ukjent år, foretatt arbeid på bærekonstruksjon/bærevegg i dagens entre. Arbeid som utføres i forbindelse med bærekonstruksjon er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten. Det ble ikke fremvist godkjent dokumentasjon eller statiske beregninger på demontering av bærende vegg i entre på befaringsdag og det antas at forholdet ikke er søkt hos kommunen.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til lett industri (sentrumvedtekt) etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-830, datert 11.05.1983.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
5 000 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
5 000 Innhenting av kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke premium
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
-9 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag
8 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 580 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 102 467

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

04.02.2026

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørвика	
Oppdragsnr.	
1002250380	

Selger 1 navn
Hege Haavaldsen

Gateadresse	
Urtegata 39B	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250380

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

Beskrivelse

Det oppstod en slagskade på en flis på badet slik at den sprakk i 2024. Feilen ble fikset umiddelbart av faglært.

Initialer selger: HH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette er skaden nevnt over, der sprukken flis ble byttet ut.

Arbeid utført av

Bjerkmann Thue & Johansen Baderom1 AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I mai 2023 ble avløpsrørene under borettslaget fornyet.

Arbeid utført av

TT-teknikk

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en kjeller i en gammel bygård med noe fukt. Styret har utredet kjeller og kommet frem til at det ikke er nødvendig å iverksette tiltak per nå.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble oppdaget utettheter i taket i 2023. Tiltak ble utrettet i regi av styret i borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er skjevheter i gulv i leiligheten.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av to stikk med jording på kjøkkenet i forbindelse med installering av kjøkkenvifte.

Arbeid utført av

Rett Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har vært utført vedlikeholdsarbeid på tak i regi av styret i borettslaget.

Arbeid utført av

Firma hyret inn av styret i borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble oppdaget rotter i en kjellerbod som kom opp gjennom et hull i et gammelt avløpsrør. Rottene ble bekjempet av skadedyrkontroll, og styret iverksatte flere tiltak: avløpsrørene under borettslaget ble fornyet, ventilasjon i kjeller ble tett med gitter og sluk ble sikret. Ingen rotter er oppdaget siden. Det ble oppdaget møll i vaskekjeller i 2024. Styret i borettslaget hyret inn et firma som bekjempet møllen. Den hadde ikke spredd seg fra vaskekjeller til boder, og det ble satt i gang bedre rutiner for vasking og tømning av lofilter i tørketrommel. Ingen møll oppdaget siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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: 1002250380

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Haavaldsen	cf8c4eaaca93141409390d 9da2a4c3d92c75001d	01.12.2025 08:44:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250380

- 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>

Urtegata 39B 0187 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 50 m²

BRA (ny arealstandard): 61 m²

BRA-i (ny arealstandard): 50 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38320>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn

Bygningsdeler med TG2

- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Ventilasjon
- Våtrom: Dusjbad:
 - Ventilasjon
 - Sanitærutstyr
 - Fukt
 - Overflater
- Øvrig: Innerdører

Lovlighet / HMS

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning er ikke i henhold til godkjente tegninger utført av Piene & Zahl Arkitekter, datert 22.04.1934.

Det er i sener tid, ukjent år, foretatt arbeid på bærekonstruksjon/bærevegg i dagens entre. Arbeid som utføres i forbindelse med bærekonstruksjon er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten. Det ble ikke fremvist godkjent dokumentasjon eller statiske beregninger på demontering av bærende vegg i entre på befaringdag og det antas at forholdet ikke er søkt hos kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.12.2025

Rapportdato
5.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Haavaldsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Urtegata 39B, 0187 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **230**

Bruksnr: **377**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **14**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1895**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

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

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Urtegata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

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

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

Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale oppgraderinger kan forekomme.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	50	50	0	Entre, dusjbad, Wc-rom, kjøkken med utgang balkong, stue og soverom.	
Totalt m²	50	50	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	50	50	0	0	3
Kjeller	8	0	8	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	61	50	11	0	3

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	3	2
Totalt m²	5	3	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 8,0 m2 og en loftsbod med ca 5,3 m2 gulvareal målt under skråtak, samt ca 3,4 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong på ca 2,7 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt lakkert stål plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv ført til nedløpsrør på yttervegg . Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon. En levegg mot nabobalkong er oppført med frostet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 121 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 120 cm over 10 m fra terreng.	
Balkongen er ikke teknet utover at det er montert ett antatt metall beslag/plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.	
Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.	
Tregulv er preget av aldring.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2015 i kjøkken mot bakgård. Dobble vinduer fra byggeår i stue og soverom mot gate. 2-lags isolerglass vinduer fra 2015 i fløy balkongdør. Luftespalte er ikke montert i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull fra senere tid ukjent år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
For årstall, se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Utvendige vindusrammer mot gate er preget av aldring, stedvis malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke. Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Stue, målt ca 4,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom, målt ca 3,1 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-3 er satt med tanke på oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue, soverom og kjøkken. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i 2019 i regi av av borettslaget. Det fremkommer ikke hvilken type utførelse som er benyttet ved rehabiliteringen av 5 skorsteiner i Urtegata 39 i saksinnsyn hos kommunen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue. Det er montert ildfast plate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv. Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
4 sider av pipemur i stue er påført malt papirtapet, øvrige sider av pipemur vender mot naboileilighet. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur i stue. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur. Det antas at påført malt papirtapet er godkjent i henhold til brannforskrifter på grunn av at papirtapet vil sprekke opp hvis det oppstår sprekkdannelser i underliggende pipemur. Det ble registrert brudd i en ildfast stein innvendig i peisovn. På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles for overdekkende materialer og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2015, senere er heltre eik benkeplate montert ny i 2022 på en side.

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjon platetopp. Frittstående oppvakmaskin og kjøl/frys. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin.

Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak.

Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2022.

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Dagens planløsning er ikke i henhold til godkjente tegninger utført av Piene & Zahl Arkitekter, datert 22.04.1934.

Det er i sener tid, ukjent år, foretatt arbeid på bærekonstruksjon/bærevegg i dagens entre. Arbeid som utføres i forbindelse med bærekonstruksjon er søknadspiktig hos Plan- og bygningsetaten. Det ble ikke fremvist godkjent dokumentasjon eller statiske beregninger på demontering av bærende vegg i entre på befaringsdag og det antas at forholdet ikke er søkt hos kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Expeditions-Dokument - Urtegata 39, oppføring av Våningshus, datert 06.11.1896.

Ekspedisjons-Dokument - Urtegata 39. Angående: Ominnredning av leiligheter, bad og wc etc. Datert 21.10.1939.

Ferdigattest - Urtegata 39. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 03.02.2016.

Ferdigattest - Urtegata 39. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (innvendig rehabilitering av 5 skorsteiner). Datert 22.10.2019.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025.

4 røykvarslere fra senere tid, ukjent år.

Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.

Brannstige er montert på fasade mot bakgård med adkomst fra balkong, antatt oppført i ca 2015.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i Wc-rom.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Nei
----------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er montert klosett i Wc-rom.

Wc-rom er antatt rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2010.

TG-2 er satt med tanke moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i Wc-rom tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon i gården.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Felles avløpsopplegg for dusbad og Wc-rom fra ca 2010 og fra byggeår i kjøkken.
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2010 i dusbad og Wc-rom samt fra 2015 i kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar. Felles bunnledning mellom avløpsopplegg i gården og kommunalt avløpsrør i terreng er rehabilitert i 2024 med innvendig nytrukket strømppe. Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg i bygget er 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på alder på støpejerns avløpsopplegg fra byggeår i kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av støpejerns avløpsopplegg fra byggeår i kjøkken bør påregnes på noe sikt. Det anbefales at arbeidet gjennomføres i regi av borettslaget og at avløpsopplegget i sin helhet blir montert nytt fra kjeller til loft.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Plastrør er i vesentlig grad benyttet som skjult rørføring over himling i dusjbad. Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i dusjbad. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av antatt kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsberedere i kjeller på 4 x 285 liter fra antatt ca 2009. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra antatt ca 2010. Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 2010.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Leiligheten er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg med stoppekraner over himling i dusjbad med adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekraner for kjøkken fungerer som tiltenkt. Stoppekraner for dusjbad og antatt Wc-rom var vanskelig tilgjengelige over himling via inspeksjonsluke og ble derfor ikke funksjonstestet. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at stoppekraner for dusjbad og antatt Wc-rom ikke er tilgjengelige for åpne/stenge funksjon på grunn av vanskelig plassering over himling i dusjbad. Forholdet medfører at felles oppleggskraner i kjeller må benyttes ved eventuelt behov for stenging av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i dusjbad og Wc-rom, fra 2010.
Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Elektrisk anlegg i sikringsskap og kjøkken er i vesentlig grad montert nytt i 2015 og i 2010 i dusjbad.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i sikringsskap og kjøkken i 2015, dokument datert 29.07.2015.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for mindre elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2022 ved montering av to stikkontakter, dokument datert 15.12.2025. Det er opplyst feil adresse i Samsvarserklæringen, Urtegata 37, eier bekrefter at stikkontaktene ble montert i leiligheten i 2022.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i dusjbad, Wc-rom og kjøkken.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er ikke luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjbadet ble rehabilitert i 2010 i regi av borettslaget med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,0 cm.	
Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall, da deler av gulvet i dusjsonen er i tilnærmet vater.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Det ble ikke registrert avvik.

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med lyspunkt på hver side over servant. Termostat dusjbatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er lokalt fuktpåvirket i form av svelling og at skuffefronter er noe skjevstilt montert og dels vanskelige å lukke.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i dusjbadet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av dusjbadet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone fra soveromsside på grunn av manglende tilgjengelighet da oppført garderobeskap i soverom mot vegg til bad var oppført med bakplate som medfører at stendersøk i veggen ikke er gjennomførbart.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis fuktutslag i vegger i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2010.

6.13 Gulv

Beskrivelse

Fliser i dusjbad og Wc-rom, forøvrig eikeparkett..

Oppsummering av øvrig

TG-1

Lokalt stedvis noe sårskader og sprekkdannelser i parkettgulv i kjøkken.

6.14 Vegger

Beskrivelse

Fliser i dusjbad, teglstein og malte plater i kjøkken, rupanel og malte plater/tapet i stue, malte plater/glassfiberstrie i soverom, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt ivaretatte.

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

6.15 Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,1 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.16 Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert dør til dusjbad, fra antatt ca 2010.
Eldre, glattmalt dør til Wc-rom, fra ukjent år.
Lyse, malte fyllingsdører til kjøkken og stue, fra ukjent år.
Lys, glamalt skyvedør til soverom, fra ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at dør til dusjbad er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside og funksjonsfeil ved at dør til kjøkken og stue er vanskelige å lukke, dels på grunn av dårlig fungerende låskasse i dørene.

6.17 Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Frittstående garderobeskap i soverom. Garderobeskapene har ikke dørfronter, men forheng i front.

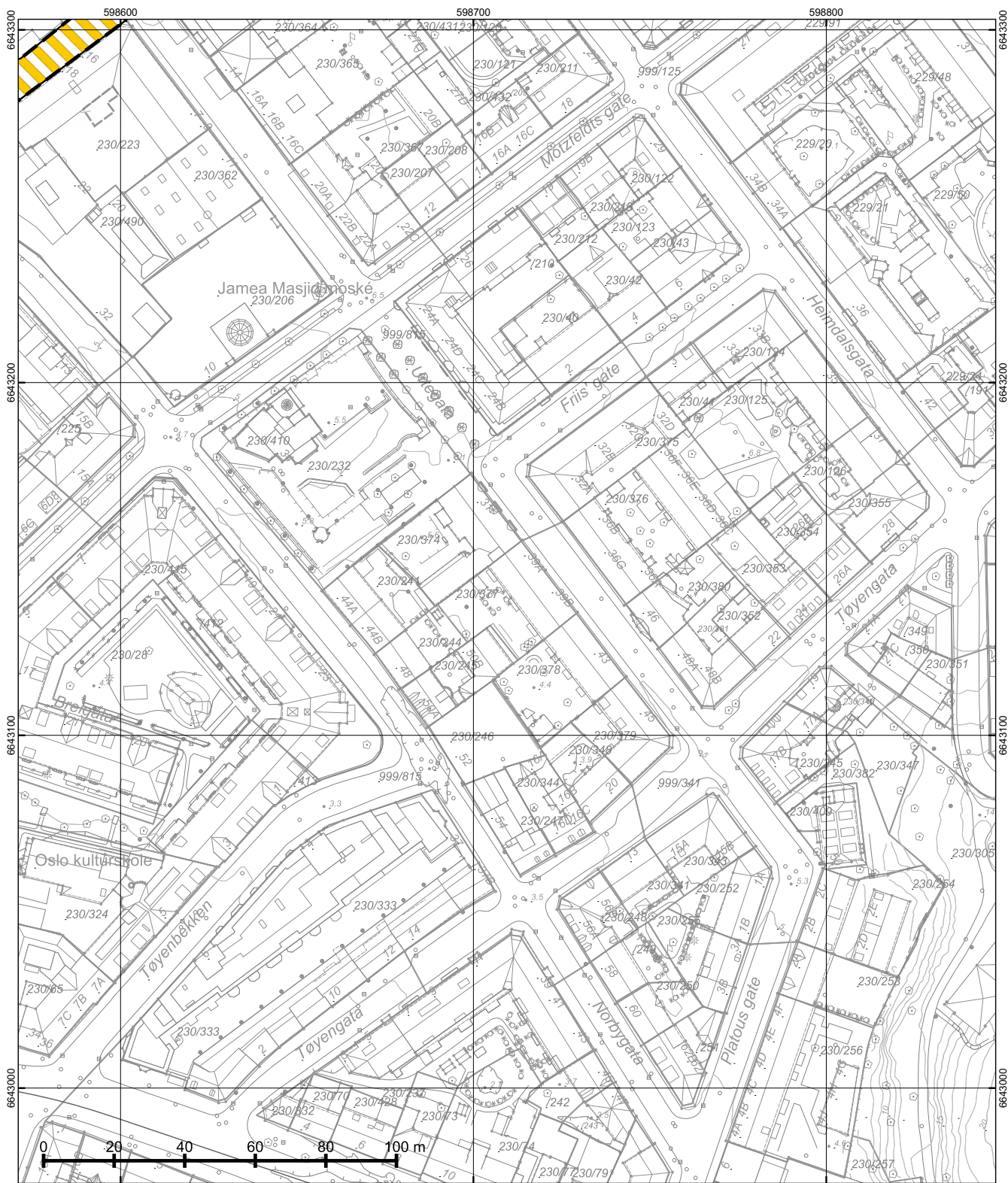
Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150413/ 86523128

Adresse: Urtegata 39

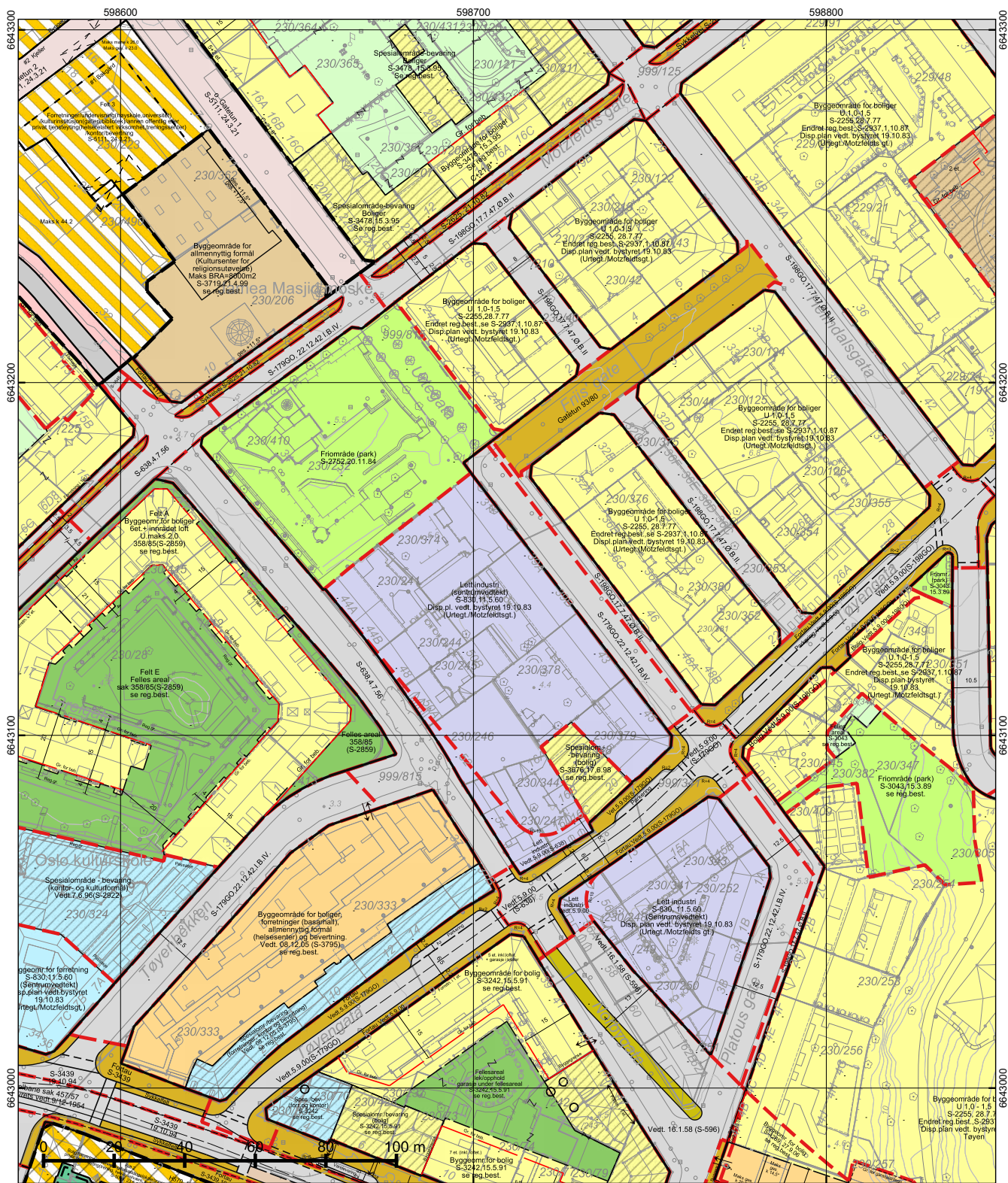
Gnr/Bnr: 230/377

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

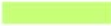
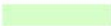
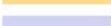
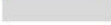
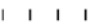
Originalformat: A3

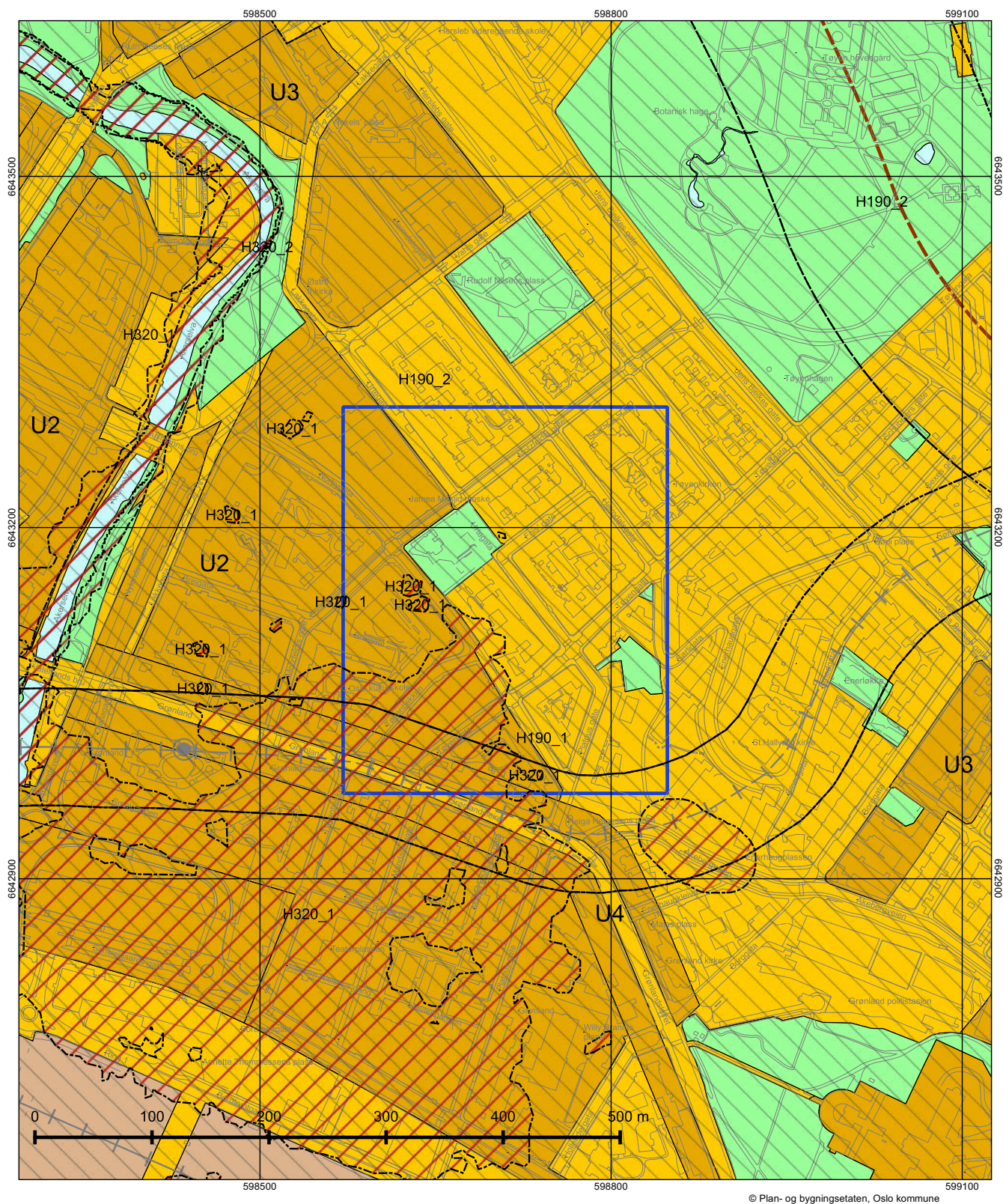
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 150413/ 86523128	Deres ref.:
Adresse: Urtegata 39	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/377	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	74 - Felles gårdsplass		Feltinndeling
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Grense for bebyggelse
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Beregnet senterlinje veg
	144 - Forr./bolig		Bygningens avgrensning i beb. plan
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	170 - Privat institusjon		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Oppheving av eiendomsgrense
	316 - Gatetun/gågate		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1600 - Uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



Oslo

Dato: 02.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150413/86523128

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER ^{FORSLAG}

FOR

BORETTSLAGET URTEGATA 39

YTRE ORDEN:

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

FELLES ROM:

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

T.R

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

INDRE ORDEN:

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

J. R

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

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

GENERELT

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

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

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

J. R.

Vedtekter for Borettslaget Urtegt. 39

Organisasjonsnummer 963 168 500

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

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

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

Urtegt. 39, gnr 230, bnr. 377

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

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

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

§ 3. Andelseierne

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

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

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

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

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

§ 4. Overføring av andel

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

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

§ 5. Godkjenning av andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

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

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

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

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

§ 6. Borett og bruksoverlating.

a. Borett.

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

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

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyr skal ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke.

b. Bruksoverlating

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

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

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

§ 7. Vedlikehold

a. Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

c. Andre bestemmelser.

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

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

a. Mislighold.

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

b. Pålegg om salg.

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

c. Fravikelse.

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

§ 9. Felleskostnader og pantesikkerhet.

a. Felleskostnader.

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

b. Borettslagets pantesikkerhet.

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

§ 10. Styret

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

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

§ 11. Styrets vedtak

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

Styret skal føre protokoll over styresakene.

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

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

§ 12. Firmategning

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

§ 13. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen juni måneds utgang.

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

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

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

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

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

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret

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

§ 15. Møteledelse og avstemming

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

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

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

§ 16. revisor

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

§ 17. Inhabilitet og mindretallsvern.

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

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

§ 18. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene

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

§ 19. Forholdet til Lov om burettslag

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 kontraktssignering 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 39B
0187 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger**Telefon:** 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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