

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Urtegata 43
0187 OSLO
Gnr./Bnr.: 230/378
Oslo kommune

Rapportdato: 09.11.2026
Befaringsdato: 19.10.2026
Referansenummer: 15086983

Areal

Leilighet
Bruksareal: 103 m² (BRA-i: 95 m²)

Totalt bruksareal: 103 m² (BRA-i: 95 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redegjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.10.2026
Referansenummer	15086983
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0220
Hjemmelshaver/selger	Anna Maria Baran/Sivaharan Rajkumar
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Anna Maria Baran/Sivaharan Rajkumar
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5
Rapportdato	09.11.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Urtegata 43
Postnummer/sted	0187 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	230/378
Andelsnr.	10
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET URTEGATEN 43
Tomt	Eiet tomt: 710 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1898		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet betongsteinlagt sti i bakgård, plenareal og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1898. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Tak i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein/takplater. (taket er ikke besikiktiget). Entrédør med kikkhullet. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmer/rammer av treverk fra 1995. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral), stedvis elektrisk gulvvarme samt ildsted.

Boligen inneholder

Hall, vaskerom/wc, gang, bad, kjøkkenløsning, stue og tre soverom

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra gang		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Fagmessig utførelse	9	
Våtrom - Vaskerom/WC		Overflater vegger	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Avløp (inkl. sluk)	10	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
		Ventilasjon	10	
		Fagmessig utførelse	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom		Overflate himling	12	
		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	
		Ventilasjon	12	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1. Etasje	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	95			95	
	Hall, vaskerom/wc, gang, bad, kjøkkenløsning, stue og tre soverom				
Kjelleretasje		8		8	
		Kjellerbod			
SUM	95	8		103	
	Total bruksareal: 103 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,54 meter og opptill 3,23 meter ved soverom.

Leiligheten disponerer en målerverdig bod oppmålt til 8m2 (BRA-e).

Leiligheten disponerer også 5 boder i kjeller med lav takhøyde. Arealet i boder med lav takhøyde måles samlet til 9 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealene måleverdige som bruksareal (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 19.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra gang

Baderom oppgradert i 2017 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlight. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet hånddusj med regnfallfunksjon. Dusjdører av glass. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Synlige vannrør av typen rør-i-rør med stoppekran tilkoblet tilførselrør av kobber bak inspeksjonsluke i himling. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom bak skyvedører på soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 57,4 prosent, ved 18,8 celsius med duggpunkt på 10,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekk i flis vedsluk. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløp (inkl. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Servant er i etterkant av befaringsdagen skiftet ut på egeninnsats av selger. Utførelsen er ikke kontrollert av byggningssakkyndig Konsekvens er at rørarbeid som ikke ikke er utført av fagkyndig kan ha feil/ mangler. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at eventuelle behov for utbedringer kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger informasjon om at våtrommet og om det delvis er bygget ved egeninnsats. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Våtrom - Vaskerom/WC

Vaskerom/wc fra ukjent eksakt eldre årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Vegghengt servant. Ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin tilkoblet avløpsrør til servant. Dusjbatteri på vegg. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør med stoppkraner tilkoblet tilførselrør av kobber bak inspeksjonsluke i himling. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom på soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 49,2 prosent, ved 20,2 celsius med duggpunkt på 9,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Det er hull etter tidligere innfestinger i våtsonen som ikke er tettet, noe som medfører brudd i våtrommets vanntette sjikt. Siden rommet ikke brukes som bad under befaringsdagen, vurderes forholdet ikke til å medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det foreligger lite informasjon om våtrommet, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av vaskemaskin er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløp (inkl. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under vaskemaskin er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Ventilasjon	Avtrekkseffekten ble testet ved hjelp av et papir og vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal utbedring kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.
TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av vaskemasin. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent eksakt årstall. Profilerte fronter. Benkeplate av stein. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrerte stekeovner og nedfelt induksjonstopp. Oppvaskmaskin under benk. Frittstående kjøleskap med frysedel. Ventilator mellom overskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Stoppekraner bak inspeksjonsluker på bad og vaskerom/wc. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert over himlinger med åpen omkringliggende konstruksjon og mangler sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i konstruksjoner hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern/soil (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater og pusset/malt mur. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører samt innerdører med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg

TG 2	Overflate himling	Det observeres stedvis tegn til riss i himlingsflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da det ikke er etablert lufteventiler i vegger/vinduer. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	1. Etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm. I hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmer/rammer av treverk fra 1995.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. For eksempel gjelder dette arbeider utført på bad, kjøkken, stikkontakter, brytere mm. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Se selgers egenerklæring punkt 9. Eier informerer om at sikringer tidvis løses ut. Dette skjer som regel med sikringene som går til stekeovn. Konsekvens er at forholdet kan tyde på overbelastning eller en underliggende feil i det elektriske anlegget. Den nøyaktige årsaken er ikke kjent og bør undersøkes av en kvalifisert fagperson.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ja. Eier opplyser at man må slå på lysbryter på vaskerom/toalettrom for å bruke stikkontakt til vaskemaskin. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil/mangler på anlegget eller at ufagmessige arbeider kan være utført. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

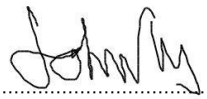
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Urtegata 43, 0187 OSLO

19 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Urtegata 43	Urtegata 43	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd her hele tiden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Baran, Anna Maria

Selger

Rajkumar, Sivaharan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fukt i kjelleren var et problem, så det ble installert en ekstra avfukter. Problemet er nå utbedret.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kjøkkensikringen i sikringsskapet kan gå ved høy belastning. Det har skjedd to ganger, spesielt når stekeovnen er i selvrens-modus.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet ut de elektriske panelovnene på veggen med oljefylte ovnere for å betre energieffektiviteten. Installerte også omtrent 35 m² med gulvvarme på kjøkkenet og i gangene.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Som normalt for en bygning fra denne perioden, forekommer det enkelte mindre overflateriss, men det er ingen indikasjoner på alvorlige setningsforskyvninger.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var tidligere observert rotter i en kort periode i kjelleren. Tiltak ble iverksatt med feller. Problemet ble utbedret i 2020, og rottene er helt borte fra kjelleren.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ingen kjente skader fra råte eller sopp. Bygget har naturlig ventilasjon, så jevnlig utlufting kreves. Noen fuktutfordringer på overflaten har forekommet på badet, men dette har utelukkende vært kosmetisk og forebygges enkelt med god ventilasjon og gulvvarme.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslagets takprosjekt finansieres først og fremst av borettslagets oppsparte egenkapital, men felleskostnadene vil øke noe. Beregninger gjort av styret og forretningsfører tilsier at de vil øke med mellom 265-
448 kroner per enhet.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45769912

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anna Maria Baran	**2026-10-19**	**Sivaharan Rajkumar**	**2026-10-19**

Identification

bankID Anna Maria Baran

Identification

bankID Sivaharan Rajkumar

Signicat

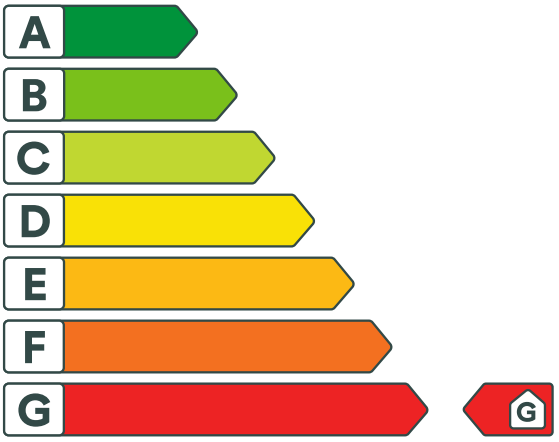
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Urtegata 43, 0187 OSLO**	
Dato for energimerking **18.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370852**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80589719**
Gårdsnummer **230**	Bruksnummer **378**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **433,38**

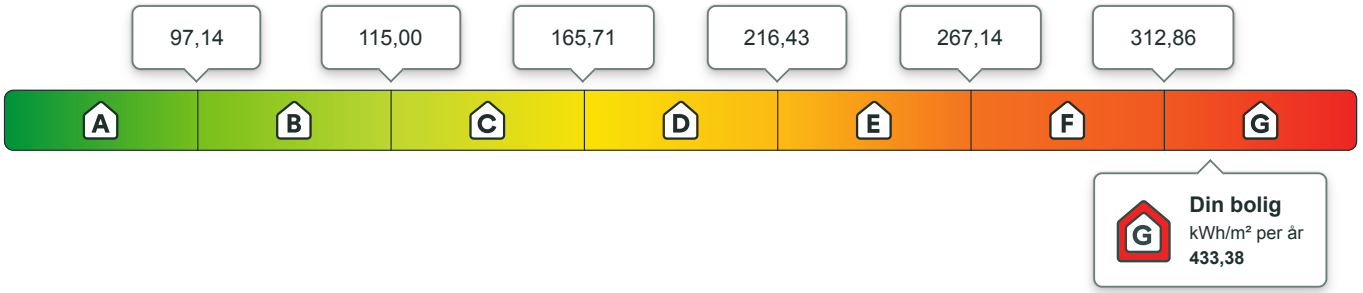
Urtegata 43, 0187 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
15 168,23	**433,38**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Urtegata 43, 0187 OSLO

Detaljering

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

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

Urtegata 43, 0187 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Boliginformasjon

209 - Borettslaget Urtegaten 43

Utarbeidet av Agio Forvaltning

02.11.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	17260220
Vår ref.:	BO-2026-209-010
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	02.11.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«17260220»* på andel/seksjon nummer 10 i 209 - Borettslaget Urtegaten 43 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	209 - Borettslaget Urtegaten 43
Org.nr.:	966179775
Seksjons-/andelsnr.:	010
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	230/378/010
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Nicolaj Møller Jensen
Styrets epost:	UG43+2@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 55429359.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Urtegata 43, 0187 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Baran, Anna Maria
Eier 2 iht. vårt register:	Rajkumar, Sivaharan
BRA:	93
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnad avdrag	383,46
Kapitalkostnad rente	1 395,57
Vedlikehold	100,00
Kabel-TV og internett	412,00
Andel felleskostnader	6 512,67
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**8 803,70**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 02.11.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2241 - Lån 1516.16.02881 - DNB
Geldende rente:	5,50 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	319 647,24
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	09.08.2056
Lånets saldo:	3 347 703,23

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 02.11.2026:	**kr. 319 647,22**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	320 761
Andel formue pr. 31.12.2025:	152 112

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



209 - Årsregnskap 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), signert 13.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), signert 13.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), signert 13.05.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

ÅRSREGNSKAP

BORETTSLAGET URTEGATEN 43

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 966 179 775

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 449 864	1 119 732	1 449 864	1 128 102
Sum driftsinntekter		**1 449 864**	**1 119 732**	**1 449 864**	**1 128 102**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	15 000	-	15 000	32 000
Personalkostnader	2	2 115	-	1 185	4 512
Vedlikehold	3	58 863	68 536	117 396	47 851
Kabel-TV/Internett		117 964	106 092	110 916	164 138
Renhold		21 136	22 854	26 083	20 972
Energi og brensel		90 801	77 105	80 420	85 470
Andre driftskostnader	4	3 410	8 446	1 119 030	-2 686
Revisjonshonorar		12 625	4 625	4 856	13 130
Forretningsførerhonorar		29 114	36 708	38 543	27 646
Konsulenthonorar		34 650	-	-	48 048
Forsikring		168 664	152 730	203 015	221 437
Kommunale avgifter	5	151 400	140 228	196 319	158 643
Kontingenter		2 800	2 630	700	832
Sum driftskostnader		**708 542**	**619 954**	**1 913 463**	**821 993**
DRIFTSRESULTAT		**741 322**	**499 778**	**-463 599**	**306 109**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	6	29 667	26 210	26 810	16 902
Finanskostnader	7	209 464	213 988	212 654	175 395
Netto finansposter		**-179 797**	**-187 778**	**-185 844**	**-158 493**
ÅRSRESULTAT		**561 525**	**312 000**	**-649 443**	**147 616**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		561 525	312 000		
Sum overføringer		**561 525**	**312 000**		

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	11 066 400	11 066 400
Sum varige driftsmidler		**11 066 400**	**11 066 400**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**11 066 400**	**11 066 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 305	16 866
Andre kortsiktige fordringer	9	71 415	62 763
Sum fordringer		**83 719**	**79 630**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 580 783	974 394
Sum omløpsmidler		**1 664 503**	**1 054 024**
SUM EIENDELER		**12 730 903**	**12 120 424**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital	10, 11	5 207 687	4 646 162
Sum egenkapital		**5 209 087**	**4 647 562**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 359 369	3 392 755
Borettsinnskudd	13	4 000 000	4 000 000
Sum langsiktig gjeld		**7 359 369**	**7 392 755**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 928	77 700
Annen kortsiktig gjeld	14	162 447	80 106
Sum kortsiktig gjeld		**263 375**	**157 806**
Sum gjeld		**7 622 744**	**7 550 561**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 831 830**	**12 198 123**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Nicolaj Møller
Styreleder

Andreas Turnage
Styremedlem

Anna Helgøy
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 106 076	1 033 716
Kapitalinntekter avdrag	45 120	-
Kapitalinntekter renter	212 652	-
Kabel-TV	69 216	69 216
Vedlikehold	16 800	16 800
Sum	**1 449 864**	**1 119 732**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	15 000	-
Arbeidsgiveravgift	2 115	-
Sum	**17 115**	**-**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Driftsmaterialer	-	881
Brannanlegg	16 400	8 972
Leie vaktmester	40 748	57 683
Kostnader dugnad	499	-
Vedlikehold uteareal	1 216	1 000
Sum	**58 863**	**68 536**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	-	780
Verktøy, utstyr m.m.	-	1 103
Øreavrunding	-12	12
Bankgebyrer	2 161	2 140
Andre kostnader	1 261	4 411
Sum	**3 410**	**8 446**

Note 5: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	150 714	139 512
Eiendoms- og festeavgift	686	716
Sum	**151 400**	**140 228**

Note 6: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	15 953	13 430
Purregebyr/renter beboere	-7	-
Utbytte Gjensidige Forsikring	13 721	12 780
Sum	**29 667**	**26 210**

Note 7: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån Boligbanken 96660156353	208 575	213 905
Purregebyr/renter leverandører	889	83
Sum	**209 464**	**213 988**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 8: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	**11 066 400**	**11 066 400**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Bygninger ble anskaffet i 1995. Gnr 230 bnr 378.

Note 9: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	37 671	-
Periodiserte kostnader	33 744	62 763
Sum	**71 415**	**62 763**

Note 10: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	4 647 562
Tilført fra årsresultat	561 525
Egenkapital pr 31.12.2025	**5 209 087**

Note 11: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	973 917
Endring egenkapital	561 524
Avdrag på lån	-33 386
Disponible midler pr 31.12.2025	**1 502 056**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 664 503	1 054 024
Kortsiktig gjeld	-162 447	-80 106
Sum disponible midler	**1 502 056**	**973 917**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 12: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

2240 - Lån 9666.01.56353 - BoligBanken ASA

Type: Annuitetslån

Rentesats: 6.3%

Gjenstående løpetid: 29 år og 9 mnd

Beregnet innfridd: 2053

Opprinnelig lånebeløp: 3 500 000

Opptaksår: 2023

Spesifikasjon 2240 - Lån 9666.01.56353 - BoligBanken ASA	2025
IB 01.01.2025	3 392 755
Avdrag	-33 386
UB 31.12.2025	3 359 369
Nedbetalt i regnskapsåret	**33 386**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Note 12: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
209-1-001	275 924
209-1-002	189 697
209-1-003	189 697
209-1-004	189 697
209-1-005	231 086
209-1-006	234 535
209-1-007	234 535
209-1-008	234 535
209-1-009	231 086
209-1-010	320 761
209-1-011	265 576
209-1-012	265 576
209-1-013	265 576
209-1-014	231 086
Sum fellesgjeld	**3 359 369**

Note 13: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**4 000 000**	**4 000 000**

Note 14: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Leverandørgjeld	100 928	77 700
Påløpt rente	50 230	-
Annen påløpt kostnad	11 289	2 406
Sum	**162 447**	**80 106**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Uttalelse fra sameiet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet . Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Borettslaget Urtegaten 43 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

Dato:
Borettslaget Urtegaten 43

_____
styreleder

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 13.05.2026
- Turnage, Andreas Johansen (20.10.1992), 13.05.2026
- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Protokoll generalforsamling 2026 - Borettslaget Urtegaten 43

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), signert 28.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), signert 29.05.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra generalforsamlingen 2026

209 - Borettslaget Urtegaten 43

Org.nr. 966179775

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Protokoll fra generalforsamlingen 2026

Boligselskap	**209 - Borettslaget Urtegaten 43**
Organisasjonsnummer:	966179775
Dato:	23.05.2026
Sted:	Digitalt i Portal Agio Forvaltning AS

1. Konstituering

a) Status frammøte (digitalt)

b) Godkjenning av innkalling (digitalt)

c) Valg av referent (digitalt)

d) Valg av møteleder (digitalt)

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til vedtak: Nicolaj Møller Jensen og Anna Helgøy ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps (digitalt)

g) Godkjenning av dagsorden (digitalt)

Forslag til vedtak: Konstituering godkjennes

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 8 Imot: 1 Blank: 0

Protokolleres: Konstitueringen ble godkjent

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Generalforsamlingen tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2025 og revisors beretning

Forslag til vedtak: Konstituering godkjennes

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 8 Imot: 0 Blank: 1

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

4. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2026 til ordinær generalforsamling 2027. Styret foreslår å opprettholde nåværende honorar på kr 30 000 i neste periode.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2026-2027 fastsettes til kr 30 000.

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 8 Imot: 1 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

5. Valg av styremedlemmer

Dagens styremedlemmer er som følger:

Andreas Johansen Turnage
Anna Helgøy

Andreas Johansen Turnage er på valg i 2026, og stilte til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Andreas Johansen Turnage velges som styremedlem frem til ordinær generalforsamling 2028.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Antall avlagte stemmer: 8 av 14

For: 8 Imot: 0 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

6. Innkomne saker fra styret

6.1 Fullmakt til takrenoveringsprosjekt

Det ble henvistvist til påbegynt prosjekt om renovering av taket, og vedtak fra generalforsamlingen i 2024 om videre utredning av prosjektet, innhenting av tilbud og godkjenning av prosjektets kostnadsrammer.

I saksfremlegget fremgikk det at styret hadde innhentet tilbud fra fire entreprenører og valgt Norges Tak & Blikk AS som foretrukket leverandør. Foreløpig prosjektkostnad er estimert til kr 1 647 505, med informasjon om at kostnaden kan øke noe knyttet til eventuelt nødvendige tiltak til knevegger i toppleilighetene.

Det ble også fremlagt forslag til finansiering gjennom bruk av egenkapital og låneopptak.

Av saksgrunnlaget fremgikk det at det var mottatt innspill fra en andelseier vedrørende teknisk utførelse av enkelte takvinduer, bl.a. med en bekymring om planlagt løsning medfører bortfall av garanti for vinduer og forsikring. Det ble også fremmet et endringsforslag. Styret vurderte at forslaget falt utenfor rammene for den innkalte saken, som gjaldt fullmakt til gjennomføring og finansiering av prosjektet, men kommenterte at innspillet om garanti og forsikring vil avklares før en eventuell gjennomføring av prosjektet.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet, og inngå avtale innenfor angitt kostnadsramme.
2. Generalforsamlingen i Borettslaget Urtegaten 43 vedtar å ta opp lån i DNB Bank ASA, kr 685.000 til renovering av tak. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i borettslagets eiendom pålydende kr 1.000.000. Lånets løpetid skal være 20 år.
3. Dersom det avdekkes behov for tilleggsarbeider, herunder knyttet til knevegger, gis styret fullmakt til å justere finansieringen og øke låneopptaket i nødvendig omfang for å ferdigstille prosjektet.

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 7 Imot: 2 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

6.2 Anskaffelse av nytt hagemøblement

Det ble fremlagt forslag om anskaffelse av nytt hagemøblement i bakgården, da dagens møbler er i dårlig stand med råte, skader og redusert stabilitet. Det fremgikk videre av saksgrunnlaget at styret ønsket å øke foreslått kostnadsramme fra kr 15 000 til kr 30 000 for å gi større handlingsrom til anskaffelse av møbler med høyere kvalitet og lengre levetid.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe nytt hagemøblement til bakgården med en kostnadsramme på inntil kr 30 000.

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 7 Imot: 2 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

6.3 Fibernett og tv-pakke

Det ble fremlagt forslag om å gi styret fullmakt til å utrede og anskaffe fibernett i borettslaget, som følge av opplevd ustabilitet ved dagens løsning. Det fremgikk av saksgrunnlaget at GlobalConnect leverer tilsvarende løsning til naboeiendommer, og at tiltaket ikke ville medføre økte kostnader for beboerne. Det ble også foreslått å etablere en ordning med individuelt og valgfritt valg av TV-pakke.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å anskaffe fibernett og etablere ordning for individuelt, valgfritt valg av TV-pakke.

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 7 Imot: 1 Blank: 1

Protokolleres: Forslaget ble vedtatt

7. Takvindu og ark

Det ble fremlagt sak fra en andelseier vedrørende mulig utvidelse av loftsvinduer og takløsninger, basert på tidligere anbefalinger fra arkitekt i forbindelse med takprosjektet. Forslaget omfattet utvidelse av eksisterende loftsvinduer, etablering av ark, montering av nye takvinduer høyere i takflaten mot Urtegata samt montering av nye takvinduer mot bakgård. Det fremgikk av saksgrunnlaget at eventuelle merkostnader utover ordinært vindusbytte skulle dekkes av den respektive andelseier.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Saken ble lagt frem med separate avstemminger for hvert forslag.

7.1 Montere nye loftsvindu på 114x160cm istadenfor dagens eksisterande på 114x118cm

Andelseier søker generalforsamlingens godkjennelse til foreslått løsning. Generalforsamlingen stemmer for eller imot forslaget.

Forslag til vedtak: Det tillates å montere nye loftsvindu på 114x160cm istadenfor dagens eksisterande på 114x118cm

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 1 Imot: 8 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt

7.2 Erstatte eit eller fleire eksisterande loftsvindu med ark

Andelseier søker generalforsamlingens godkjennelse til foreslått løsning. Generalforsamlingen stemmer for eller imot forslaget.

Forslag til vedtak: Det tillates å erstatte eit eller fleire eksisterande loftsvindu med ark

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 1 Imot: 8 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt

7.3 Montere nye, mindre loftsvindu høgare oppe i takflata (mot Urtegata)

Andelseier søker generalforsamlingens godkjennelse til foreslått løsning. Generalforsamlingen stemmer for eller imot forslaget.

Forslag til vedtak: Det tillates å montere nye, mindre loftsvindu høgare oppe i takflata (mot Urtegata)

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 1 Imot: 7 Blank: 1

Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

7.4 Montere nye loftsvindu i takflate mot bakgård

Andelseier søker generalforsamlingens godkjennelse til foreslått løsning. Generalforsamlingen stemmer for eller imot forslaget.

Forslag til vedtak: Det tillates å montere nye loftsvindu i takflate mot bakgård

Antall avlagte stemmer: 9 av 14

For: 1 Imot: 8 Blank: 0

Protokolleres: Forslaget ble ikke vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Helgøy, Anna Nordnes (17.04.1993), 28.05.2026
- Jensen, Nicolaj Møller (20.08.1993), 29.05.2026

Forseglet av

Posten Bring

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

209 - Borettslaget Urtegaten 43

Org.nr. 966179775

06.06.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for	**209 - Borettslaget Urtegaten 43**
Organisasjonsnummer:	966179775
Dato:	08.06.2025 – 15.06.2025
Sted:	Digitalt via portalen
Tid:	Møtet foregår digitalt via beboerportal på www.agioforvaltning.no

Fra søndag. 08. juni kl. 23:59 til onsdag 11. juni kl. 12:00 er det høringsperiode. I høringsrunden kan man stille spørsmål eller gi kommentarer frem til høringsrunden avsluttes.

Onsdag 11. juni kl. 13:00 starter avstemmingsperioden. Din stemme må være avgitt innen søndag 15. mars kl. 23:59.

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Årsregnskapet 2024 og ev. revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til kr. 30.000, -

4. **Valg av styreleder**

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Arne Sagedal Holsen

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

Følgende 2 kandidater har stilt til valg som ny styreleder:

Tore Kristian Haaland

Nicolaj Møller Jensen

Forslag til vedtak: Kandidaten med flest stemmer inntrer som ny styreleder for de neste 2 årene

5. Valg av styre

Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av Generalforsamlingen, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styre sin periode på 2 år er over, og det skal velges nye styremedlemmer.

For å unngå fremtidige situasjoner hvor hele styret byttes ut samtidig, vil 1 av medlemmene som nå blir valgt, kun bli sittende i styret i ett år, slik at vi kan stemme inn et nytt medlem i styret i 2026. Intensjonen er at styremedlemmet som blir valgt inn i 2026 blir sittende i 2 år. Da vil vi få noe rullering hvert år, uten at hele styret byttes ut samtidig

Dagens styremedlemmer er som følger:

Trym Øien Bøhren
Tore Kristian Haaland

Trym Øien Bøhren Tore Kristian Haaland er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Følgende kandidater har stilt til valg som nye styremedlemmer:
Andreas Turnage
Anna Helgøy

Forslag til vedtak: De to (2) kandidatene med flest stemmer inntrer som nye styremedlemmer.

Den kandidaten som får flest stemmer vil sitte i en periode på 2, og kandidaten som får færrest stemmer vil sitte i en periode på 1 år.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Anna Maria Baran

Anna Maria Baran er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

Dagens styre sin periode på 2 år er over, og det skal velges et nytt varamedlem.

Følgende kandidater har stilt til valg som varamedlem i styret:
Vegard Holsen
Daniel Berrum

Forslag til vedtak:
Kandidaten med flest stemmer inntrer som nytt varamedlem i styret.

6. Innkomne saker

a) IN-ordning

Hva er IN-ordning? IN-ordning (Individuell Nedbetaling av Fellesgjeld) gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld.
Fordeler med IN-ordning:
1. Fleksibel nedbetaling: Andelseiere kan lage sin egen nedbetalingsplan og betale ned raskere enn borettslagets plan, noe som kan redusere månedlige felleskostnader.
2. Engangsbetaling: Mulighet for å betale ned hele fellesgjelden med en gang, noe som kan gjøre boligen mer attraktiv ved salg.
3. Reduserte utgifter: Mindre fellesgjeld fører til lavere månedlige utgifter.
4. Valgfri bank: Andelseiere kan velge hvilken bank de vil bruke for nedbetalingen.
5. Økt boligverdi: Boliger uten fellesgjeld kan være mer attraktive på markedet.

Kostnader ved IN-ordning: Den årlige avgiften er 9375 inkl kroner pluss merverdiavgift for hele borettslaget og et engangsgebyr på 2500 kroner som betales av andelseier, hver gang lånet reduseres.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Urtegata 43 vedtar å innføre en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med forretningsfører og långiver, og til å utarbeide praktiske retningslinjer for gjennomføring av ordningen.

b) Bytte av dører til oppgangene

Saken gjelder bytte av dører til oppgangene. Dette anses som en fasadeendring, og ble diskutert med dette som utgangspunkt. Det ble uttrykt støtte for at styret selv kan beslutte gjennomføring, forutsatt at det foreligger tilstrekkelig grunnlag.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å beslutte og gjennomføre bytte av dører i tre til oppgangene, herunder valg av type og utforming, forutsatt at det tas hensyn til byggets estetiske uttrykk og at det foreligger nødvendig faglig og økonomisk grunnlag for beslutningen.

c) Montering av brannstige mot bakgård og på tak

Det er fremmet forslag om å montere brannstiger mot bakgård og på tak, som alternative rømningsmuligheter ved brann. Forslagstiller viser til behov for en sekundær redningsmulighet i tilfelle brannbil ikke kommer frem.
Andre fordeler inkluderer enklere tilgang til tak og fasade ved behov for vedlikehold og oppgraderinger, samt ved befaringer av tak.

Forslag til vedtak: Årsmøtet innstiller styret til å videreutrede allerede innhentede tilbud om montasje av brannstige, takplatform og takbro.

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2025 i 209 - Borettslaget Urtegaten 43.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024 og revisors beretning
- IN-avtale
- Brukerveiledning årsmøte

209 Årsregnskap 2024

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

209 - Borettslaget Urtegaten 43

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 119 732	1 071 157	1 358 647	1 449 864
Sum innkrevde felleskostnader		**1 119 732**	**1 071 157**	**1 358 647**	**1 449 864**
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	6 300	6 300	15 000
Personalkostnader	2	0	888	888	1 185
Vedlikehold og reparasjoner	3	68 536	118 855	57 038	114 396
Kabel-TV/Internett		106 092	98 308	69 216	110 916
Renhold		22 854	17 911	19 802	26 083
Energi og brensel	4	77 105	78 063	76 456	80 420
Andre driftskostnader	5	8 946	9 237	10 764	1 122 730
Revisjonshonorar		4 625	4 300	4 601	4 856
Forretningsførerhonorar		36 708	40 195	25 000	38 543
Konsulenthonorar		0	50 193	43 870	0
Forsikring		152 730	140 336	136 504	203 015
Kommunale avgifter	6	140 228	121 452	129 754	196 319
Kontingenter		2 130	2 490	1 990	0
Sum driftskostnader		**619 954**	**688 529**	**582 184**	**1 913 466**
DRIFTSRESULTAT		**499 778**	**382 628**	**776 463**	**-463 602**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		26 210	14 952	13 650	26 810
Finanskostnader	7	213 988	172 309	184 580	212 654
Netto finansposter		**-187 778**	**-157 357**	**-170 930**	**-185 844**
ÅRSRESULTAT		**312 000**	**225 271**	**605 533**	**-649 446**
Overføringer					
Til annen egenkapital		312 000	225 271	0	0
SUM OVERFØRINGER		**312 000**	**225 271**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	8	11 066 400	11 066 400
Sum varige driftsmidler		11 066 400	11 066 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**11 066 400**	**11 066 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		16 866	101 234
Andre kortsiktige fordringer	9	62 763	60 546
Sum fordringer		79 630	161 780
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	974 394	652 883
Sum omløpsmidler		**1 054 024**	**814 662**
SUM EIENDELER		**12 120 424**	**11 881 062**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital	11,12	4 646 162	4 334 163
Sum egenkapital		**4 647 562**	**4 335 563**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 392 755	3 498 832
Borettsinnskudd	14	4 000 000	4 000 000
Sum langsiktig gjeld		**7 392 755**	**7 498 832**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 700	38 904
Annen kortsiktig gjeld		2 406	7 764
Sum kortsiktig gjeld		**80 106**	**46 668**
Sum gjeld		**7 472 861**	**7 545 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 120 424**	**11 881 062**

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
209 - Borettslaget Urtegaten 43

Arne Sagedal Holsen
Styrets leder

Tore Kristian Haaland
Styremedlem

Trym Øien Bøhren
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 033 716
Kabel-TV	69 216
Vedlikehold	16 800
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 119 732**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Personalkostnader	0
Sum Personalkostnader	**0**

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Driftsmaterialer	881
Brannanlegg	8 972
Leie vaktmester	57 683
Vedlikehold uteareal	1 000
Sum Vedlikehold	**68 536**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	77 105
Sum Energi og brensel	**77 105**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	780
Verktøy, utstyr m.m.	1 103
Kontingent Velforening e.a.	500
Øreavrunding	12
Bankgebyrer	2 140
Andre kostnader	4 411
Sum Andre driftskostnader	**8 946**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	139 512
Eiendoms- og festeavgift	716
Sum Kommunale avgifter	**140 228**

Note 7 Finanskostnader

	2024
Renter lån Boligbanken	213 905
Purregebyr/renter leverandører	83
Sum Finanskostnader	**213 988**

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	11 066 400
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**11 066 400**

Bygninger ble anskaffet i 1995. Gnr 230 bnr 378.

Bygningsmassen er ikke avskrevet. Det er i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	62 763
Sum Andre kortsiktige fordringer	**62 763**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.93.02677	974 394
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**974 394**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 400	4 334 163	4 335 563
Årets resultat	0	312 000	312 000
Egenkapital 31.12.	**1 400**	**4 646 162**	**4 647 562**

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**767 995**	-24 805
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	312 000	225 271
Fradrag for netto avdrag på langsiktige lån	-106 077	567 528
Årets endring i disponible midler	**205 923**	**792 799**
Disponible midler 31.12	**973 917**	**767 995**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 054 024	814 662
Kortsiktig gjeld	80 106	46 668
Disponible midler	**973 917**	**767 995**

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	**Boligbanken**
Type	Annuitet
Rentesats	4,69 %
Beregnet innfridd	2053
Lånebeløp	3 500 000
Saldo 01.01.	3 498 832
Avdrag i perioden	106 077
Saldo 31.12.:	**3 392 755**

Enhet	**Fellesgjeld**
1	278 666
2	191 583
3	191 583
4	191 583
5	233 383
6	236 866
7	236 866
8	236 866
9	233 383
10	323 949
11	268 216
12	268 216
13	268 216
14	233 383
Sum	**3 392 755**

Note 14 Borettsinnskudd

	2024
Borettsinnskudd	4 000 000
Sum Borettsinnskudd	**4 000 000**

Uttalelse fra borettslagt innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet . Erklæringen bes underskrevet av borettslagts styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Borettslaget Urtegaten 43 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at borettslagts regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagts regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:

  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

  - ubegrenset tilgang til personer i borettslagt som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket borettslagt, og som involverer:

  - ledelsen,

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller

  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket borettslagts regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til borettslagts nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

- Borettslagt har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på borettslagts eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

29.04.2025
Borettslaget Urtegaten 43

_____
Arne Sagedal Holsen
styreleder



2025

IN-avtale

Tilrettelagt av
Agio Forvaltning

Innhold

02 Hva er en IN-ordning?

03 Vi administrerer IN-avtaler

04 Hvordan inngå en IN-avtale

05 Priser for IN-avtaler 2025



Hva er en IN-ordning?



En IN-avtale, eller ofte kalt IN-ordning, er kort fortalt en ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ordningen innebærer at eiere av leiligheter får anledning til å betale ned hele, eller deler av, sin andel av boligselskapets fellesgjeld. På denne måten vil de månedlige fellesutgiftene kunne reduseres.

Dersom boligselskapet har fellesgjeld, vil en IN-avtale gi eierne anledning til å betale sin andel av fellesgjelden dersom de ønsker det. Dette gir med andre ord større fleksibilitet for eierne.

Dersom du eier en leilighet med fellesgjeld, og har penger stående på konto som du ikke skal bruke på noe annet, så kan det være et godt alternativ å betale ned fellesgjelden. Da slipper du nemlig å betale renter på din del av fellesgjelden.

Vi administrer IN-avtaler

Agio Forvaltning tilbyr IN-avtaler for våre klienter. Vi administrerer da avtalen, og ajourfører inn- og nedbetalinger som eiere gjør på sin andel av fellesgjelden.



Mulighet for innbetaling to ganger årlig

Alle eierne vil få anledning til å betale ned hele eller deler av sin fellesgjeld to ganger årlig. De vil i forkant av dette motta et varsel fra oss, slik at de får anledning til å planlegge en eventuell finansiering av nedbetalingen.

Det er enkelt å betale ned

Dersom du har gitt beskjed om at du ønsker å betale ned din andel av fellesgjelden, så vil du motta en faktura fra oss på beløpet du skal betale ned. Når denne er betalt, så administrerer og håndterer vi all korrespondanse og dokumentasjon opp mot boligselskapets långiver.



Hvordan inngå en IN-avtale

For å inngå en IN-avtale er første steg å ta kontakt med oss for et uforpliktende tilbud. Derfra og utover bistår vi dere hele veien.



Vedtak på årsmøtet eller generalforsamlingen
Långiver vil kreve et vedtak med alminnelig flertall på et årsmøte eller en generalforsamling. Vi bistår med utarbeidelse av innkalling, protokoll og avholdelse ved behov.



Avtaleverk med oss og långiver
Så snart vedtaket er på plass, så utarbeider vi alle nødvendige avtaleverk mellom boligselskapet, oss og långiver. Lånet endres iht. avtalen så snart dokumentene er signert.



Import og administrasjon
Når lånet er endret iht. avtaleverket, så importerer vi lånet og aktuelle brøker til våre systemer. Deretter går vi i gang med administrasjon av avtalen opp mot både dere og långiver.

Vi i Agio Forvaltning er stolte av å tilby markedsledende priser på administrasjon av IN-avtaler. Vi tar ingen etableringsgebyr for opprettelse en slik avtale, noe vi ennå har til gode å se andre aktører i bransjen unnlate å gjøre.

Videre tar vi enkelt og greit et årlig og lavt administrasjonsgebyr av avtalen, samt et gebyr fra hver eier ved nedbetaling av gjelden. Dette går til å dekke vårt arbeid med faktureringen, oppdatering av våre systemer iht. nedbetalingene, og korrespondanse med långiver i prosessen.

Priser for IN-avtaler 2025

Etableringsgebyret for inngåelse av IN-avtale hos oss er kr. 0,-

Boligselskap	Årlig kostnad	Gebyr ved innbetaling
Eierseksjonssameie	5 000,-	583,-
Borettslag	9 375,-	2 500,-
Aksjeboligselskap	9 375,-	2 500,-

Den årlige kostnaden faktureres til boligselskapet sammen med forretningsførerhonoraret. Gebyret ved innbetalinger faktureres til den eieren som foretar innbetalingen sammen med beløpet vedkommende skal betale ned.

Kontakt oss gjerne for et uforpliktende tilbud på IN-avtale



www.agioforvaltning.no
post@agioforvaltning.no
922 06 655

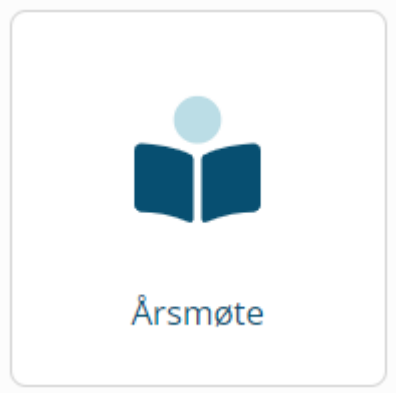
Innføring i Årsmøter for beboer

Innhold

Innkalling **2**

Høringsperiode **2**

Avstemning **2**



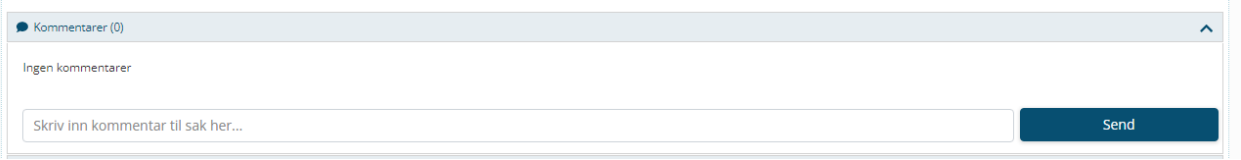
agio FORVALTNING

Innkalling

Styret/forretningsfører sender ut innkalling til alle beboere. Innkallingen skal vise deg hva som er utgangspunktet for det kommende årsmøtet.

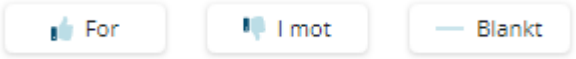
Høringsperiode

I høringsperioden er det mulig å lese gjennom saker på agendaen, og du kan enkelt åpne vedlegg til de enkelte sakene. Øverst i bildet har du valgene «forrige sak» og «neste sak». Dersom du har kommentarer eller spørsmål kan dette enkelt legges til på hver sak eller undersak. Disse kommentarene kan styret svare på. Her er det også mulighet for å komme med andre forslag som ønskes fremmet på årsmøtet. Kommentarer legges til ved å utvide kommentarfeltet slik at du får mulighet til å skrive kommentar og trykke send når kommentaren er skrevet.



Avstemning

Ved avstemning har du muligheten til å stemme for, mot eller blankt.



Hvis det er flere alternativer, kan det stemmes på alle de ulike alternativene på saken. Navigering mellom saker skjer på samme måte som i høringsperioden, ved å klikke på neste eller forrige sak øverst til høyre i bildet.

Dersom du eier flere seksjoner, må det stemmes pr seksjon. Dette gjøres ved å velge aktuell seksjon i nedtrekksmeny over avstemming. Dersom du har/er medeier har begge eiere mulighet til å stemme, det vil likevel kun bli registrert én stemme pr seksjon. Stemmer kan endres i avstemmingsperioden. Den siste stemmen blir gjeldende. Man kan endre stemmer frem til sluttdato for stemmeperioden. Tidsrommet skal være oppgitt på innkallingen.

209 - Protokoll ordinær generalforsamling 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), signert 08.09.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll

Ordinær generalforsamling 2025

Det ble avholdt digital generalforsamling i 209 - Borettslaget Urtegaten 43 (org.nr. 966179775)
15-06-2025 - 23:59

1.Konstituering

- Status frammøte (gjøres digitalt)
- godkjenning av innkalling
- Valg av referent (gjøres digitalt)
- Valg av møteleder (gjøres digitalt)
- Valg av protokollunderskrivere

Forslag til vedtak: Arne Holsen og Tore Kristian Haaland signerer protokollen

- Valg av tellekorps (gjøres digitalt)
- Valg av dagsorden

Antall deltakere: 14 **av** 14

Følgende saker ble behandlet:

1. Årsregnskap og revisors beretning

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 12 for, 0 i mot og 2 blank

2. Godtgjørelse til styret

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Styrehonorar settes til kr. 30.000, -

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 8 for, 3 i mot og 3 blank

3. Valg av styreleder

Simpelt flertall (Det forslaget med flest stemmer) (hvor 1 skal velges)

Tore Kristian Haaland
(3 stemmer)

Nicolaj Møller Jensen
Valgt (med 10 stemmer)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

4. Valg av styremedlemmer
Simpelt flertall med valg av flere (hvor 2 skal velges)

Anna Helgøy
Valgt (med 13 stemmer)

Andreas Turnage
Valgt (med 13 stemmer)

5. Valg av varamedlem
Simpelt flertall med valg av flere (hvor 2 skal velges)

Vegard Holsen
Valgt (med 12 stemmer)

Daniel Berrum
Valgt (med 8 stemmer)

6. IN-ordning

Hva er IN-ordning? IN-ordning (Individuell Nedbetaling av Fellesgjeld) gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld.
Fordeler med IN-ordning:
1. Fleksibel nedbetaling: Andelseiere kan lage sin egen nedbetalingsplan og betale ned raskere enn borettslagets plan, noe som kan redusere månedlige felleskostnader.
2. Engangsbetaling: Mulighet for å betale ned hele fellesgjelden med en gang, noe som kan gjøre boligen mer attraktiv ved salg.
3. Reduserte utgifter: Mindre fellesgjeld fører til lavere månedlige utgifter.
4. Valgfri bank: Andelseiere kan velge hvilken bank de vil bruke for nedbetalingen.
5. Økt boligverdi: Boliger uten fellesgjeld kan være mer attraktive på markedet.

Kostnader ved IN-ordning: Den årlige avgiften er 9375 inkl kroner pluss merverdiavgift for hele borettslaget og et engangsgebyr på 2500 kroner som betales av andelseier, hver gang lånet reduseres.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøtet i Urtegata 43 vedtar å innføre en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med forretningsfører og långiver, og til å utarbeide praktiske retningslinjer for gjennomføring av ordningen.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 8 for, 3 i mot og 3 blank

7. Bytte av dører til oppganen

Saken gjelder bytte av dører til oppgangene. Dette anses som en fasadeendring, og ble diskutert med dette som utgangspunkt. Det ble uttrykt støtte for at styret selv kan beslutte gjennomføring, forutsatt at det foreligger tilstrekkelig grunnlag.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av
Posten Norge

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å beslutte og gjennomføre bytte av dører i tre til oppgangene, herunder valg av type og utforming, forutsatt at det tas hensyn til byggets estetiske uttrykk og at det foreligger nødvendig faglig og økonomisk grunnlag for beslutningen.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 12 for, 1 i mot og 1 blank

8. Montering av brannstige mot bakgård og på tak

Det er fremmet forslag om å montere brannstiger mot bakgård og på tak, som alternative rømningsmuligheter ved brann. Forslagstiller viser til behov for en sekundær redningsmulighet i tilfelle brannbil ikke kommer frem.
Andre fordeler inkluderer enklere tilgang til tak og fasade ved behov for vedlikehold og oppgraderinger, samt ved befaringer av tak.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøtet innstiller styret til å videreutrede allerede innhentede tilbud om montasje av brannstige, takplatform og takbro.

Vedtaket ble **Ikke godkjent** med antall stemmer 2 for, 8 i mot og 4 blank

Dokumentet er signert digitalt av:
• Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025
Forseglet av
Posten Norge

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

209 Årsregnskap 2024

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av

Posten Norge



ÅRSREGNSKAP 2024

209 - Borettslaget Urtegaten 43

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 119 732	1 071 157	1 358 647	1 449 864
Sum innkrevde felleskostnader		**1 119 732**	**1 071 157**	**1 358 647**	**1 449 864**
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	6 300	6 300	15 000
Personalkostnader	2	0	888	888	1 185
Vedlikehold og reparasjoner	3	68 536	118 855	57 038	114 396
Kabel-TV/Internett		106 092	98 308	69 216	110 916
Renhold		22 854	17 911	19 802	26 083
Energi og brensel	4	77 105	78 063	76 456	80 420
Andre driftskostnader	5	8 946	9 237	10 764	1 122 730
Revisjonshonorar		4 625	4 300	4 601	4 856
Forretningsførerhonorar		36 708	40 195	25 000	38 543
Konsulenthonorar		0	50 193	43 870	0
Forsikring		152 730	140 336	136 504	203 015
Kommunale avgifter	6	140 228	121 452	129 754	196 319
Kontingenter		2 130	2 490	1 990	0
Sum driftskostnader		**619 954**	**688 529**	**582 184**	**1 913 466**
DRIFTSRESULTAT		**499 778**	**382 628**	**776 463**	**-463 602**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		26 210	14 952	13 650	26 810
Finanskostnader	7	213 988	172 309	184 580	212 654
Netto finansposter		**-187 778**	**-157 357**	**-170 930**	**-185 844**
ÅRSRESULTAT		**312 000**	**225 271**	**605 533**	**-649 446**
Overføringer					
Til annen egenkapital		312 000	225 271	0	0
SUM OVERFØRINGER		**312 000**	**225 271**	**0**	**0**

Dokumentet er signert digitalt av:
• Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025
Forseglet av
Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	8	11 066 400	11 066 400
Sum varige driftsmidler		11 066 400	11 066 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**11 066 400**	**11 066 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		16 866	101 234
Andre kortsiktige fordringer	9	62 763	60 546
Sum fordringer		79 630	161 780
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	974 394	652 883
Sum omløpsmidler		**1 054 024**	**814 662**
SUM EIENDELER		**12 120 424**	**11 881 062**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 400	1 400
Annen egenkapital	11,12	4 646 162	4 334 163
Sum egenkapital		**4 647 562**	**4 335 563**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 392 755	3 498 832
Borettsinnskudd	14	4 000 000	4 000 000
Sum langsiktig gjeld		**7 392 755**	**7 498 832**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 700	38 904
Annen kortsiktig gjeld		2 406	7 764
Sum kortsiktig gjeld		**80 106**	**46 668**
Sum gjeld		**7 472 861**	**7 545 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 120 424**	**11 881 062**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
209 - Borettslaget Urtegaten 43

Arne Sagedal Holsen
Styrets leder

Tore Kristian Haaland
Styremedlem

Trym Øien Bøhren
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:
• Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025
Forseglet av
Posten Norge

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

209 – Borettslaget Urtegaten 43

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 033 716
Kabel-TV	69 216
Vedlikehold	16 800
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 119 732**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Personalkostnader	0
Sum Personalkostnader	**0**

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Driftsmaterialer	881
Brannanlegg	8 972
Leie vaktmester	57 683
Vedlikehold uteareal	1 000
Sum Vedlikehold	**68 536**

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	77 105
Sum Energi og brensel	**77 105**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	780
Verktøy, utstyr m.m.	1 103
Kontingent Velforening e.a.	500
Øreavrunding	12
Bankgebyrer	2 140
Andre kostnader	4 411
Sum Andre driftskostnader	**8 946**

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	139 512
Eiendoms- og festeavgift	716
Sum Kommunale avgifter	**140 228**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

209 – Borettslaget Urtegaten 43

Note 7 Finanskostnader

	2024
Renter lån Boligbanken	213 905
Purregebyr/renter leverandører	83
Sum Finanskostnader	**213 988**

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	11 066 400
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**11 066 400**

Bygninger ble anskaffet i 1995. Gnr 230 bnr 378.

Bygningsmassen er ikke avskrevet. Det er i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	62 763
Sum Andre kortsiktige fordringer	**62 763**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.93.02677	974 394
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**974 394**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 400	4 334 163	4 335 563
Årets resultat	0	312 000	312 000
Egenkapital 31.12.	**1 400**	**4 646 162**	**4 647 562**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**767 995**	-24 805
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	312 000	225 271
Fradrag for netto avdrag på langsiktige lån	-106 077	567 528
Årets endring i disponible midler	**205 923**	**792 799**
Disponible midler 31.12	**973 917**	**767 995**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 054 024	814 662
Kortsiktig gjeld	80 106	46 668
Disponible midler	**973 917**	**767 995**

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	**Boligbanken**
Type	Annuitet
Rentesats	4,69 %
Beregnet innfridd	2053
Lånebeløp	3 500 000
Saldo 01.01.	3 498 832
Avdrag i perioden	106 077
Saldo 31.12.:	**3 392 755**

Enhet	**Fellesgjeld**
1	278 666
2	191 583
3	191 583
4	191 583
5	233 383
6	236 866
7	236 866
8	236 866
9	233 383
10	323 949
11	268 216
12	268 216
13	268 216
14	233 383
Sum	**3 392 755**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

Note 14 Borettsinnskudd

	2024
Borettsinnskudd	4 000 000
Sum Borettsinnskudd	**4 000 000**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Sagedal (04.07.1990), 08.09.2025

Forseglet av

Posten Norge

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET URTEGATEN 43

(Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39, ikrafttredelse 15. august 2005.)
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 2. mai 2006. Revidert 22. mai 2007, revidert 24. mai 2016, sist revidert 29.05.2017.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Urtegaten 43. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 14 andeler, pålydende kr. 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest ti (10) dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget skal ikke kunne gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

Andelseier som skal selge sin andel, plikter å gjøre øvrige andelseire oppmerksom på salget senest en uke i forkant av visning og budrunde. Dette gjøres i form av oppslag i fellesarealet eller ved informasjon i den enkelte beboers postkasse.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

1. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
2. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
3. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom 40 % av borettslagets leiligheter allerede er leid ut.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig

grunn.

Borettslaget har fastsatt vanlige ordensregler. Her vises til de til enhver tid gjeldende "Husordensregler for Borettslaget Urtegaten 43".

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere med balkong, skal vedlikeholde denne for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets ansvarsområde, jf. punkt 4.3, som har sammenheng med, eller er forårsaket av balkongen.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt gjelder fortløpende, eller etter pålegg fra styret. Dersom vedlikeholdsplikten etter styrets pålegg ikke utføres, kan styret etter en skriftlig fastsatt frist utføre vedlikeholdet på andelseiernes regning.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som

vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av Generalforsamlingen. I Borettslaget Urtegt. 43 betales disse kostnadene som en hovedregel via husleien, som til enhver tid er fastsatt av ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Endring av husleien kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Borettslaget skal opparbeide et vedlikeholdsfond som består av 2 deler.

Uforutsette utgifter. Borettslaget skal ha et fond for å dekke uforutsette utgifter. Fondet skal i størrelse være lik tre måneders drift basert på neste års budsjett. De oppsparte midlene skal stå på bankkonto for vedlikehold.

Planlagt vedlikehold. Borettslaget skal ha et vedlikeholdsfond for planlagt vedlikehold. Fondet skal baseres på en rullerende 5 års vedlikeholdsplan for større vedlikehold/påkostninger basert på antatt kostnad. Ved fastsettelse av felleskostnader for borettslaget skal det påsees at fondet har oppsparte midler for å dekke planlagte vedlikehold/påkostninger.

Bankkonto for vedlikehold skal kunne disponeres av styret for dekning av kostnader inntil 100.000 for uforutsette utgifter knyttet til vedlikehold og påkostninger.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Overfor den enkelte andelseier forbeholder Borettslaget Urtegt. 43 seg rett til 1. Prioritets pant med et beløp tilsvarende 6 – seks- måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fire medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt. Det velges også ett varamedlem til styret. For å sikre kontinuitet i styrets arbeid skal kun to av styremedlemmene være på valg i samme år.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

8.4 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt skrives etter gjeldende praksis ut til borettslaget. Såfremt skatteseddelen spesifiserer andelen som har fått utskrevet eiendomsskatt, vil Borettslaget viderefakturer andelseier(e) som har fått utskrevet eiendomsskatt iht. skatteseddelens spesifiserte vedlegg. Dersom andelseier mener boligverdien er feil, må andelseier selv klage til skatteetaten. Om man mener eiendomsskatten som er skrevet ut på eiendommen er feil, og feilen ikke gjelder boligverdien til den enkelte andelseier, kan styret i borettslaget klage til kommunen.

HUSORDENSREGLER

for Borettslaget Urtegaten 43

****

RO OG ORDEN

Beboerne plikter å holde ro og orden og å vise hensyn. Etter kl 23 skal det være ro.
Skal det drives selskapelighet utover kl 23 som kan virke forstyrrende på naboer, bør disse varsles på forhånd.

Musikk bør ikke forekomme etter kl 23 eller før kl 7. Hensyn må alltid vises ved bruk av radio, TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter o.l. Når det fremkommer berettiget klage over generende eller forstyrrende musikk eller musikkøvelser, har styret rett til å gripe inn.
Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjennelse, som styret har rett til å trekke tilbake.

Lek og støy i trapper, kjeller, ganger eller på loft er ikke tillatt.
Skriving og tegning på vegger og dører må ikke forekomme.
Sykling og ballspill er ikke tillatt i portrom og gårdsrom.
Beboerne plikter å forhindre skade på grøntanlegget.

RENHOLD ETC.

Borettslaget kan opprette særskilte ordensregler og vaskelister for bruk av tørkeloft.
Tørking av tøy kan skje på tørkeplass i gårdsrommet dersom slik anordnes.
Tørking eller lufting av tøy ved opphengning mellom vinduene er ikke tillatt, heller ikke å riste tøy fra vinduene.
Teppebanking er ikke tillatt på balkonger, fra vinduer eller i bygningene.

Trappene vaskes fredag eller lørdag hver uke av leietagerne etter tur ifølge vaskeliste oppsatt av styret.
Styret gir instruks om vindusvask i trapperom, samt periodisk rengjøring av fellesarealer på loft og i kjeller.
Loftsboder og kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende leietager.

ANDRE BESTEMMELSER

Uvedkommende ting, herunder sykler, barnevogner, ski o.l., tillates ikke hensatt i eiendommens fellesarealer.
Biler og andre kjøretøyer tillates ikke plassert i bakgård. Borettslaget kan anordne stativ eller skur for sykler.

Søppel og aske må bare tømmes i søppelkassene. Det må ikke være glør i asken. Flytende stoffer og brennbare saker må ikke legges i søppelkassene. Søppelkassene skal holdes lukket.

Skilter, flaggstenger, antenner, blomsterkasser, markiser o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke.
Lufting må ikke foretas gjennom entrédør. Avfall må ikke kastes i klosetter. Fôring av duer må ikke finne sted.

Trappevinduer må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Beboer som setter opp et slikt vindu, plikter å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og er selv erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Elektrisk lys i kjeller og på loft skal slukkes etter bruk. Bart lys og fyrstikker må ikke brukes i kjeller og på loft.
Gateport og hoveddører til trappeoppganger samt dører til loft og kjeller skal holdes låst.

Som husordensregler gjelder også instruks for behandling av teknisk utstyr som systemlås og fellesantenne.

* * *

Overtredelse av disse ordensregler kan berettige borettslaget til å si opp leieforholdet
Beboerne oppfordres til å vise godt naboskap ved å opptre hensynsfullt overfor hverandre

G.D.J. No. 459.95.
6 Bilag 12.12.71

3065/95 - 3131/95 = 3164/95 - 171/96 337/96.

Anmeldelse
Situationsplan.
4 Tegninger
31/1.96 Skrivelse Tegning.
14/2.96 Skrivelse Tegning.
4/3.96 Skrivelse Tegning.
Skrivelse 24/4 96.

1

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Vaaningshus, Værkstedsbygning, Skala.

paa Matr.-No. 43 Ustegade.

Indleveret 21de December 1895. Attesteret 24 Marts 1899.

Oversendes Hr. Opmaal[illegible] med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Gr[illegible] Matr.-No., Grænser og Nabaforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o.s.v. er noget at bemærke.

Christiania den 27de November 1895.

B. 584/95

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gaarris.

Overenden den ovenfor Sundbetegnede Del af Eiendommen indtegnet i Kopperstikket og omgivet paa 2 Sider af dobbelt Rødstreg. Det anmerkes at mellem indtegnede Sundet i Bygningen Kjælder paa den sydvestre Ende. Hvad Slags Virksomhed der ellers skal findes i Bygningen vides ikke, og kan ikke oplyses. I Tilfælde maa Sundet paa Siden betragtes. Da Gaden Nordre Kirkegade er 12.50 m og ikke 15.50 m af anmeldte Grundet, maa Bygningen Kirkegade reduceres til Maximum 15.63 m.

A 711/95

Christiania 27de November 1895.

O. D. J.-No. 282. 1902.
2 Bilag.

Anmeldelse
Tegning.

BYGNINGSCH.
B. J.-No. 1141
02.
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Indredning af Bad.

paa Matr.-No. 43 Uelegaden

Indleveret 26/9 1902. Attesteret 25/11 1902.

Oversendes Hr. Bygningschefen og indstilles til Approbation.

Der maa benyttes autoriseret Rørlægger.

Kr.a 27. 9 1902.

Ulr. Buseberg.

1141/02

Approberes. paa Betingelse af at autoriseret Rørlægger anvendes. og Kloakanlægget godkjendes af Laan og Kloakvæsenet.

Kristiania den 30te September 1902.

I. Bygningschefens Kontor

Thaulow

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1854
1933
OSLO

Anmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående forandringsarbeider

på matr.-nr. 43 Urtegaten

Innlevert 26 okt. 1932 Attestert

Endelig attestert 30.3.1933

PO til innstilling

Oslo den 26. okt. 1932

A. Skilland

Tilbakesendes Kr. Byggningssjefen.

1) Anmeldelsen anbefales godkjendt (under forutsetning av at de statiske beregninger er i orden.)
2) Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo 27-10-32

Th. Stang

T. k. til kunngjørelse.
Oslo 28/10.32

Anmeldelse.

2 bl. tegninger.

Ø.d.

BYGNINGSCHEFEN
B. J. N. 310/46
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn. av W. C.

på matr.nr. 43 Urtegt.

Innlevert 26 februar 1946. Attestert

Ferdig attestert 24-7-1948

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 27/2-46.

Harald Wiedlagen

SB/MH.

Ad: 43 Urtegt.

Sendes herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter gjeldende regler for innredning av w.c.-rom, se vedlagte meddelelse. Veggene i w.c.-rommene må males med oljemaling i brysthöyde.

Oslo helseråd, den 8.mars 1946.
Etter fullmakt.

Sigurd Bay

B
11 MRS. 1946

Ad: 43, Urte gt.

J. nr. 310/46. EN/RA.

Ö. d. til innstilling.

Oslo, den 12. mars 1946.

Einar Norling

Bgv. bl. 24. 5-41. 4000. Snøtrø A/S. Oslo.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Modus A.S v/Ø. Haugen
Mandallsgate 8

0190 OSLO

Bakke, Vidar
Smiuvegen 105

0982 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930011887	96/38467
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	11. juni 1996

Arbeidssted : 230/0378 Urtegata 43, forbygning
Byggherre : Modus A.S v/Ø. Haugen, Mandallsgate 8, 0190 OSLO
Arbeidets art: UTBEDRING/INNREDN. AV LOFTSLEILIGHETER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

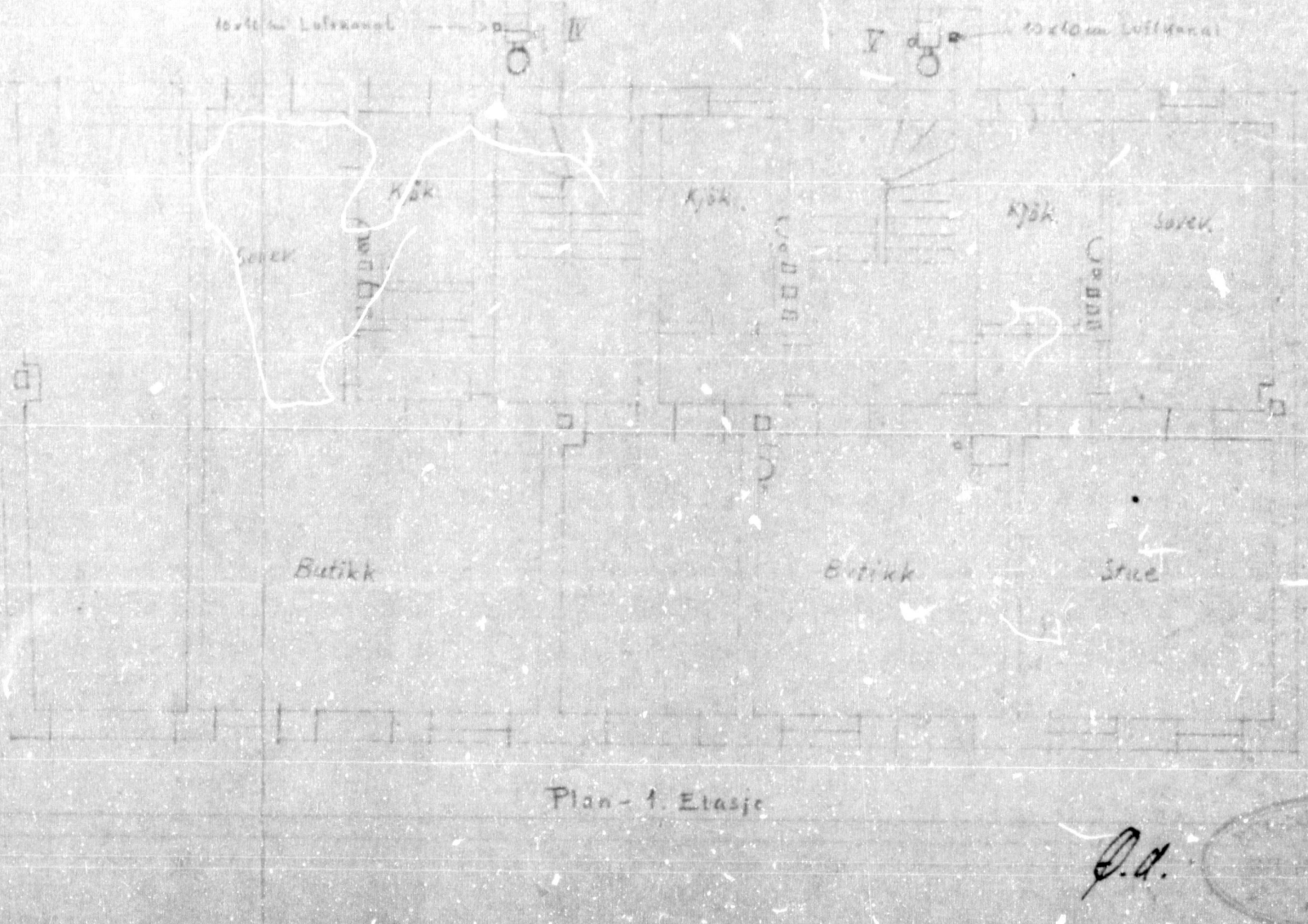
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avdelingsingeniør

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Plan - 1. Etasje

Plan - 2. 3. 4. Etasje

BL.1

D.d. 310/46

Urtegaten 43.	
M=1/100	1.2.3 og 4 etg. fasjård.
3-1-46.	Jens Lønning as.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 230, Bruksnr 378	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Urtegata 43, gatenr 18016 0187 Oslo	**Grunnkrets:**	2503	Grønland rode 3
		Valgkrets:	101	Vahl skole
		Kirkesogn:	1010802	Gamlebyen og Grønland
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.01.1869	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	709,9 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.09.2023	Berørt	0301/230/246	0,0
	Matrikkelført:	12.10.2023	Berørt	0301/230/247	0,0
			Berørt	0301/230/344	0,0
			Berørt	0301/230/348	0,0
			Berørt	0301/230/378	0,0
			Berørt	0301/999/815	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Urtegata 43	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	2
Urtegata 43	H0102	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	2
Urtegata 43	H0201	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Urtegata 43	H0202	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Urtegata 43	H0203	Bolig	76,0	Kjøkken	4	1	1
Urtegata 43	H0301	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Urtegata 43	H0302	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Urtegata 43	H0303	Bolig	76,0	Kjøkken	4	1	1
Urtegata 43	H0401	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Urtegata 43	H0402	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Urtegata 43	H0403	Bolig	76,0	Kjøkken	4	1	1
Urtegata 43	H0501	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1
Urtegata 43	H0502	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Urtegata 43	H0503	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 308,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 308,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1898
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	80589719			Antall etasjer:	6

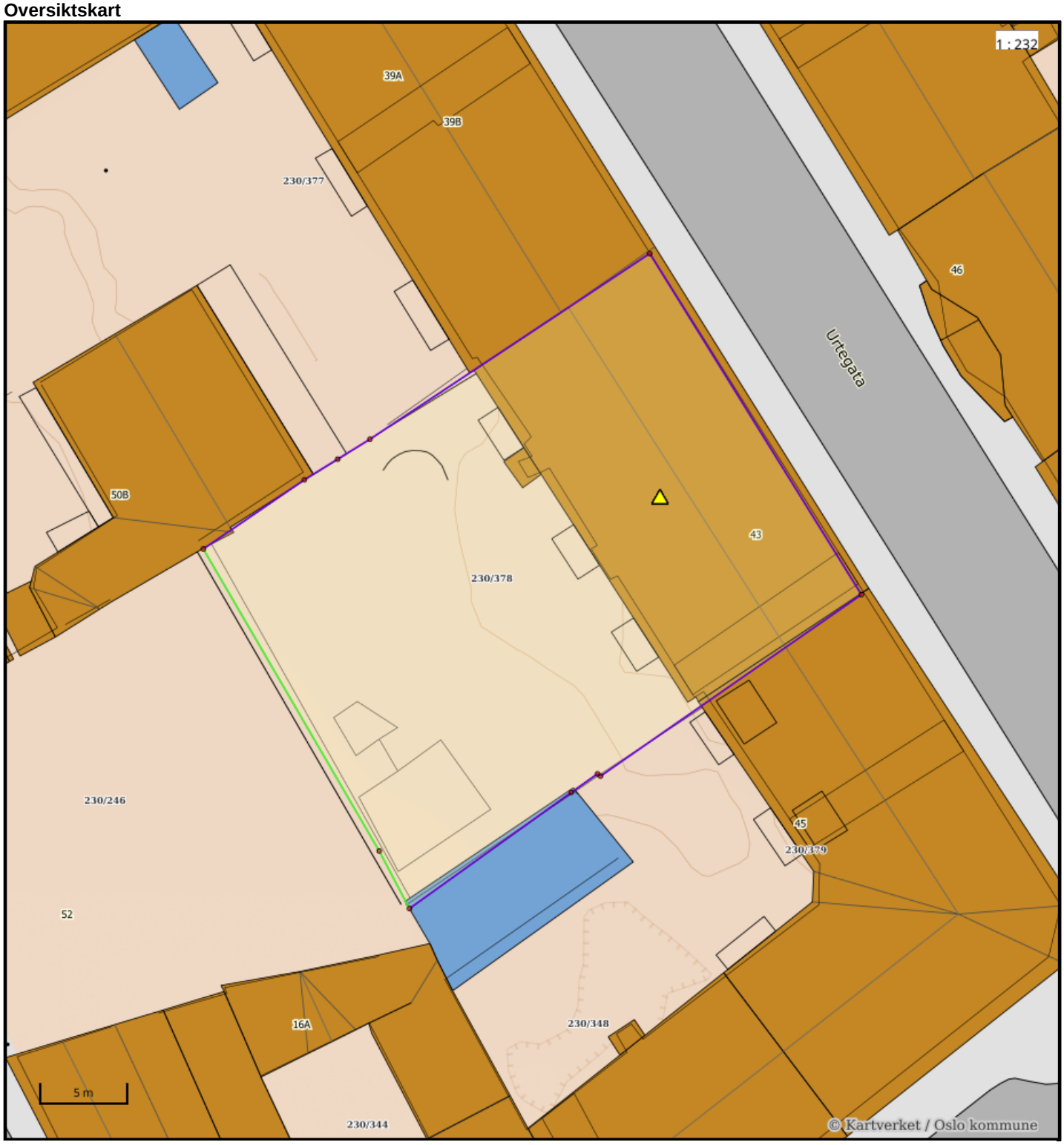
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	2	210,0		210,0			
H02	3	232,0		232,0			
H03	3	232,0		232,0			
H04	3	232,0		232,0			
H05	3	213,0		213,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2503 11	Leiegård, Urtegt. 43.	1875-1899
Nåværende funksjon:		Gården er fraflyttet, ny eier og iflg. Naboer skal gården rehabiliteres!	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

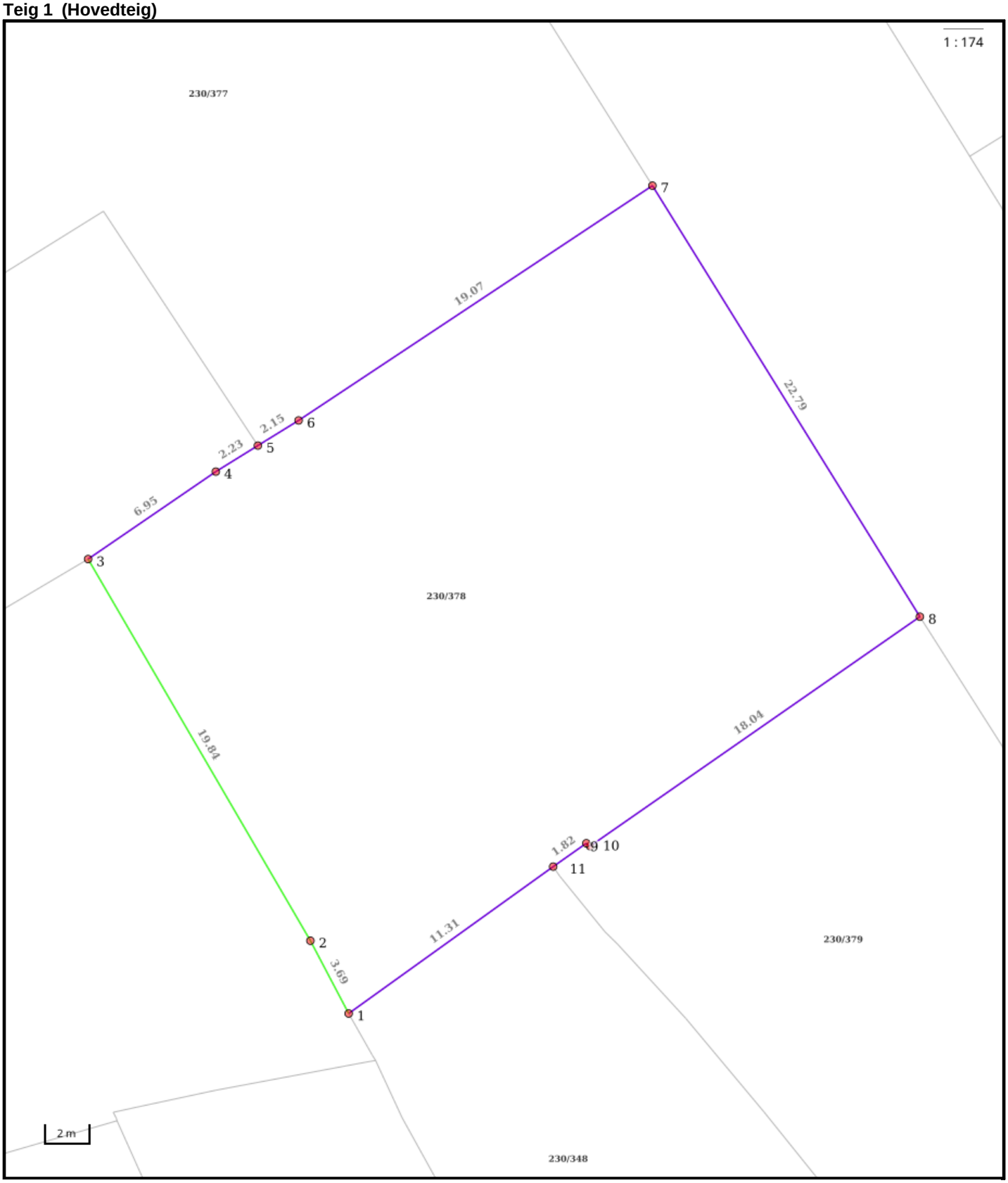
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 709,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 096,30	598 718,96	3,69m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 099,40	598 716,95	19,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 643 115,57	598 705,46	6,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 643 120,00	598 710,81	2,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 643 121,34	598 712,59	2,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 122,63	598 714,31	19,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 134,57	598 729,18	22,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 643 116,37	598 742,90	18,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 643 104,77	598 729,08	0,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 104,88	598 728,90	1,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 643 103,70	598 727,51	11,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

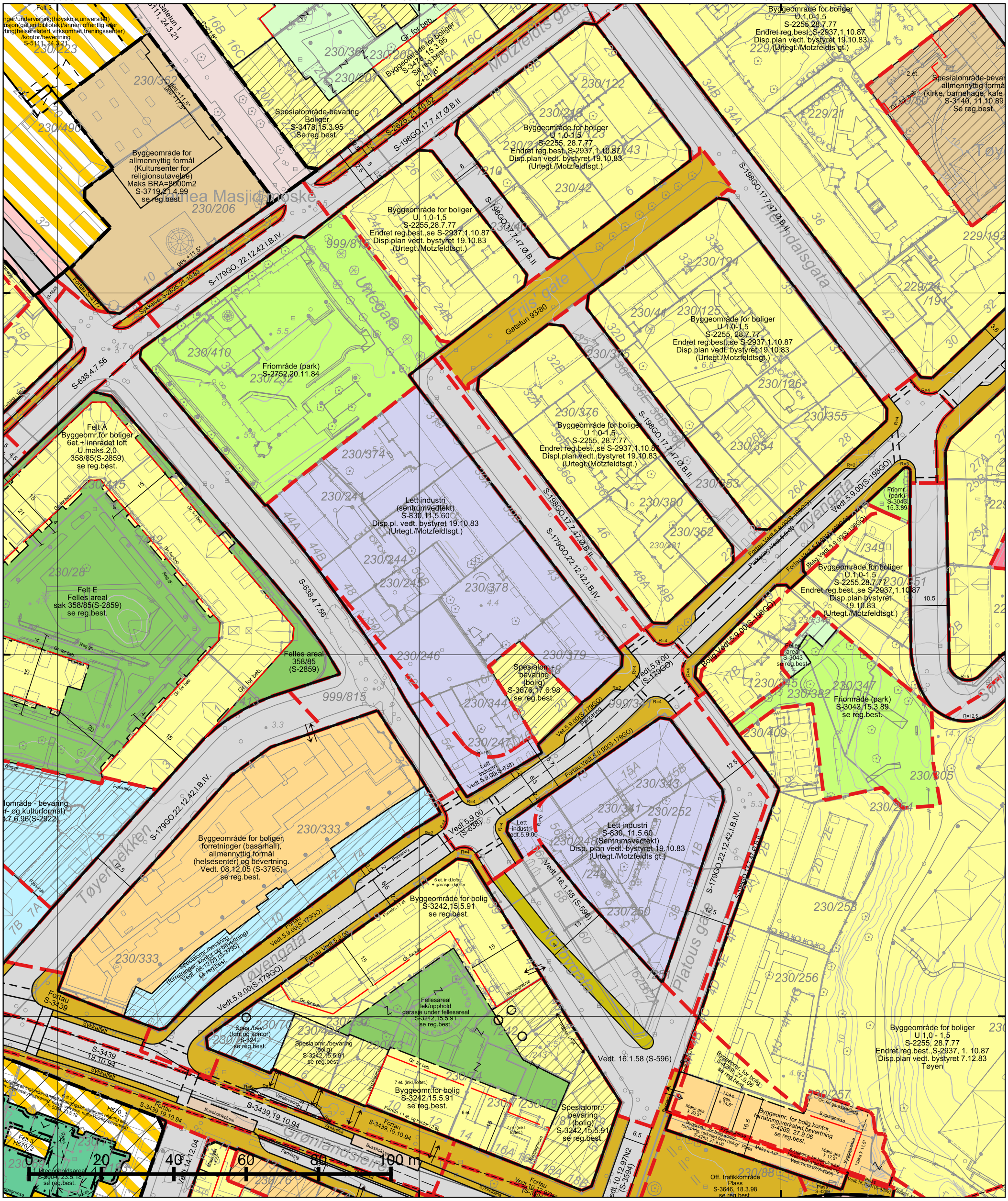
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

598600 598700 598800

6643200 6643100 6643000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164713/ 86542281

Adresse: Urtegata 43

Gnr/Bnr: 230/378

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles leikeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

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

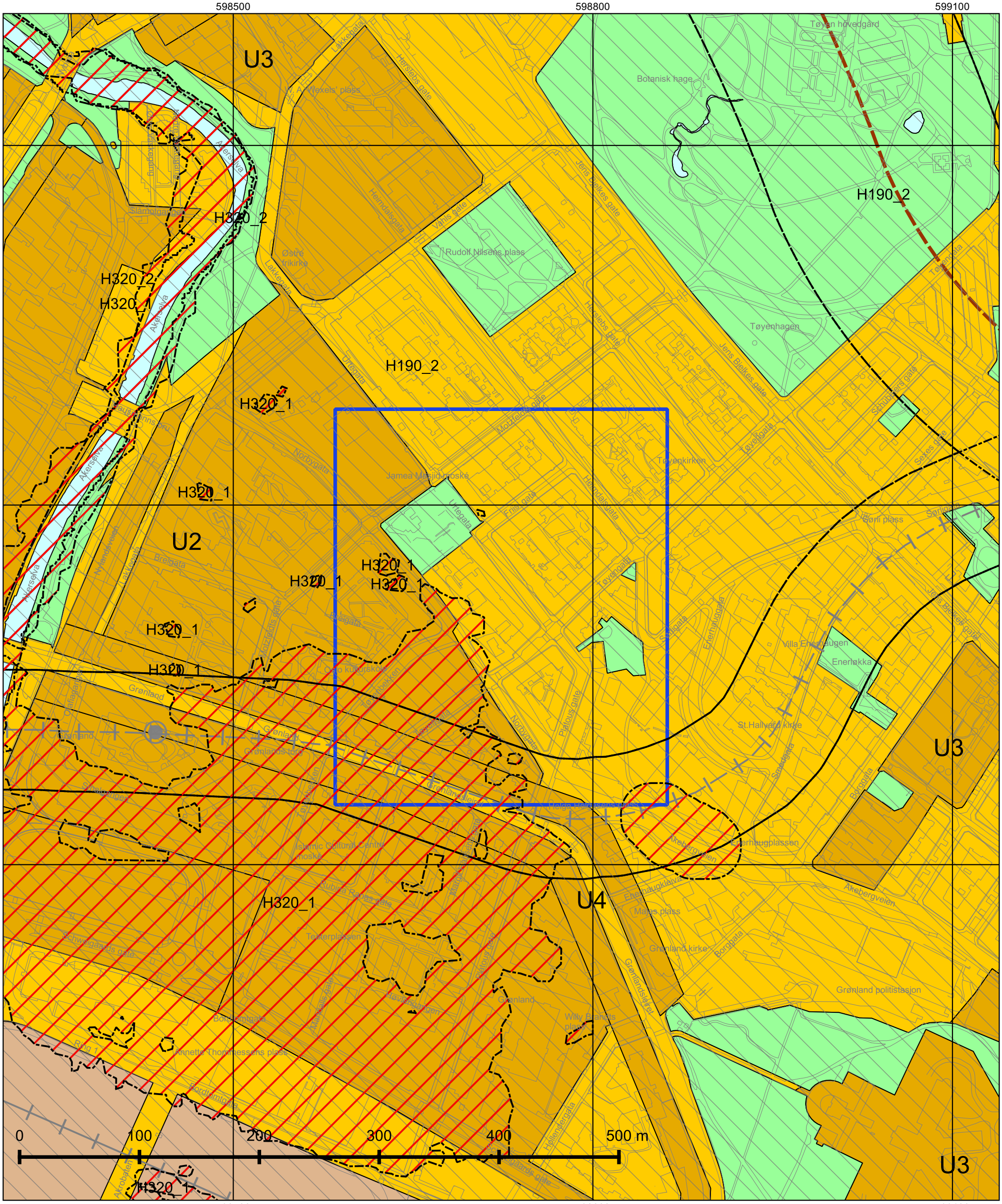
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164713/86542281
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Urtegata 43

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

Naboskapet

Høflige 57/100

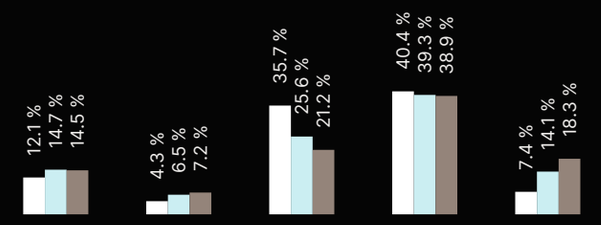
Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Aldersfordeling



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

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1 km

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 60 barn	2 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-... 87 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nordbygata dagligvare	2 min
Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	2 min 0.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Urtegata 43

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.4 km
Heimdalsgata Linje 17	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100

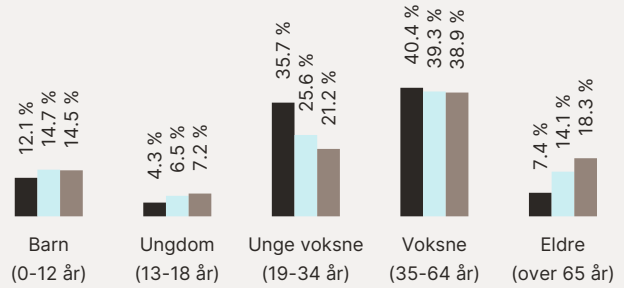
Naboskapet

Høflige 57/100

Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 60 barn	2 min 0.2 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-... 87 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Nordbygata dagligvare	2 min
Bunnpris Urtekvartalet Søndagsåpent	2 min 0.1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

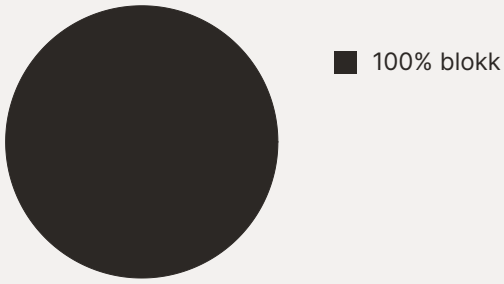
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Urtehagen balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Jensens Have ballbinge Ballspill	4 min 0.3 km
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min
Fresh Fitness Grønland	3 min

Boligmasse



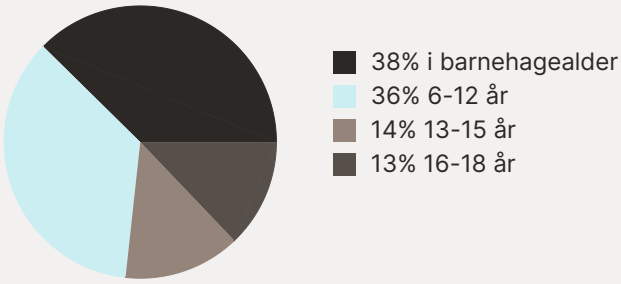
«Nærhet til alt og rolig område»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Grønland Basar	2 min
Apotek 1 Grønland	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

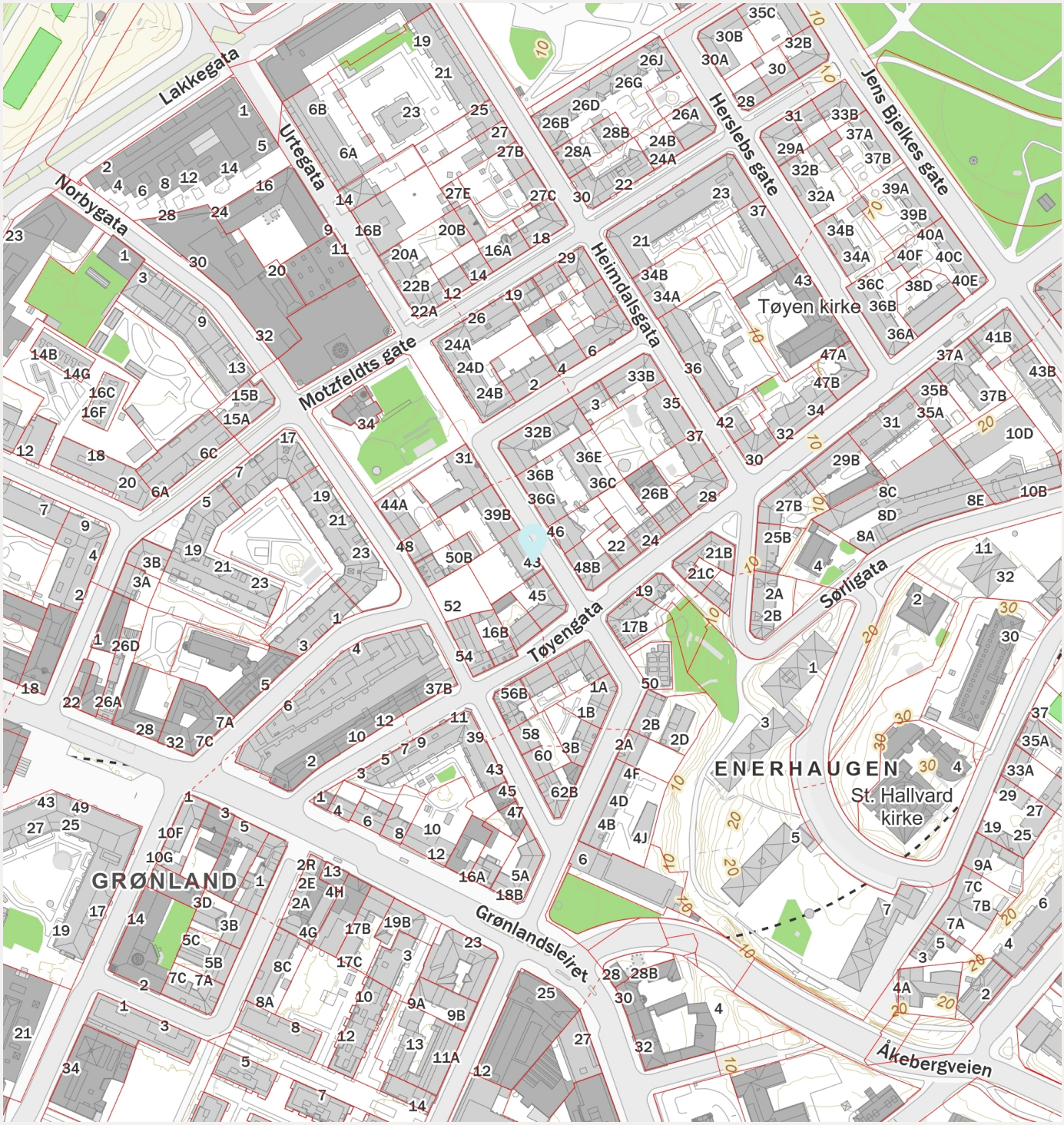


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.