

# Urtegata 48B

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 362 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	17 min 🚶	1.4 km
Hersleb videregående skole	8 min 🚶	
Elvebakken videregående skole 576 elever	13 min 🚶	1.1 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 67/100

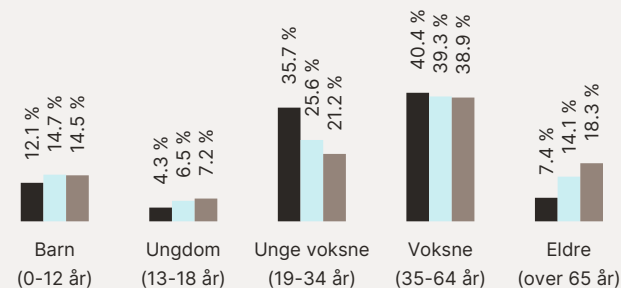


Naboskapet  
Høflige 57/100



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


Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 🚶	0.2 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 ... 61 barn	2 min 🚶	0.2 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 🚶	0.2 km


## Dagligvare


Nordbygata dagligvare	2 min 🚶	
Nærbutikken Heimdalsgata Søndagsåpent	2 min 🚶	0.2 km

## Primære transportmidler









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

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 94/100

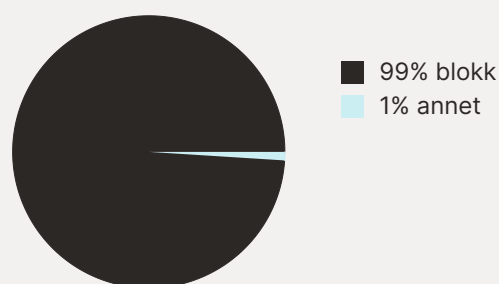
 Matvareutvalg  
Stort mangfold 90/100

 Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

## Sport

-  Urtehagen balløkke 2 min   
Ballspill 0.1 km
-  Jensens Have ballbinge 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 3 min 
-  Fresh Fitness Grønland 3 min 

## Boligmasse






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

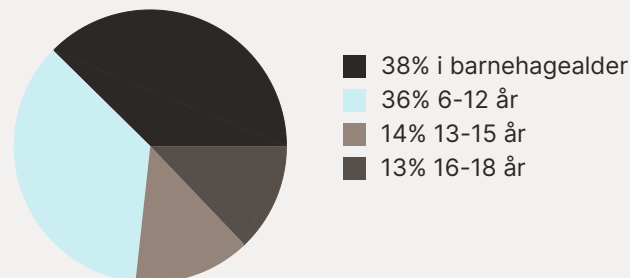
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 2 min 
-  Apotek 1 Grønland 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

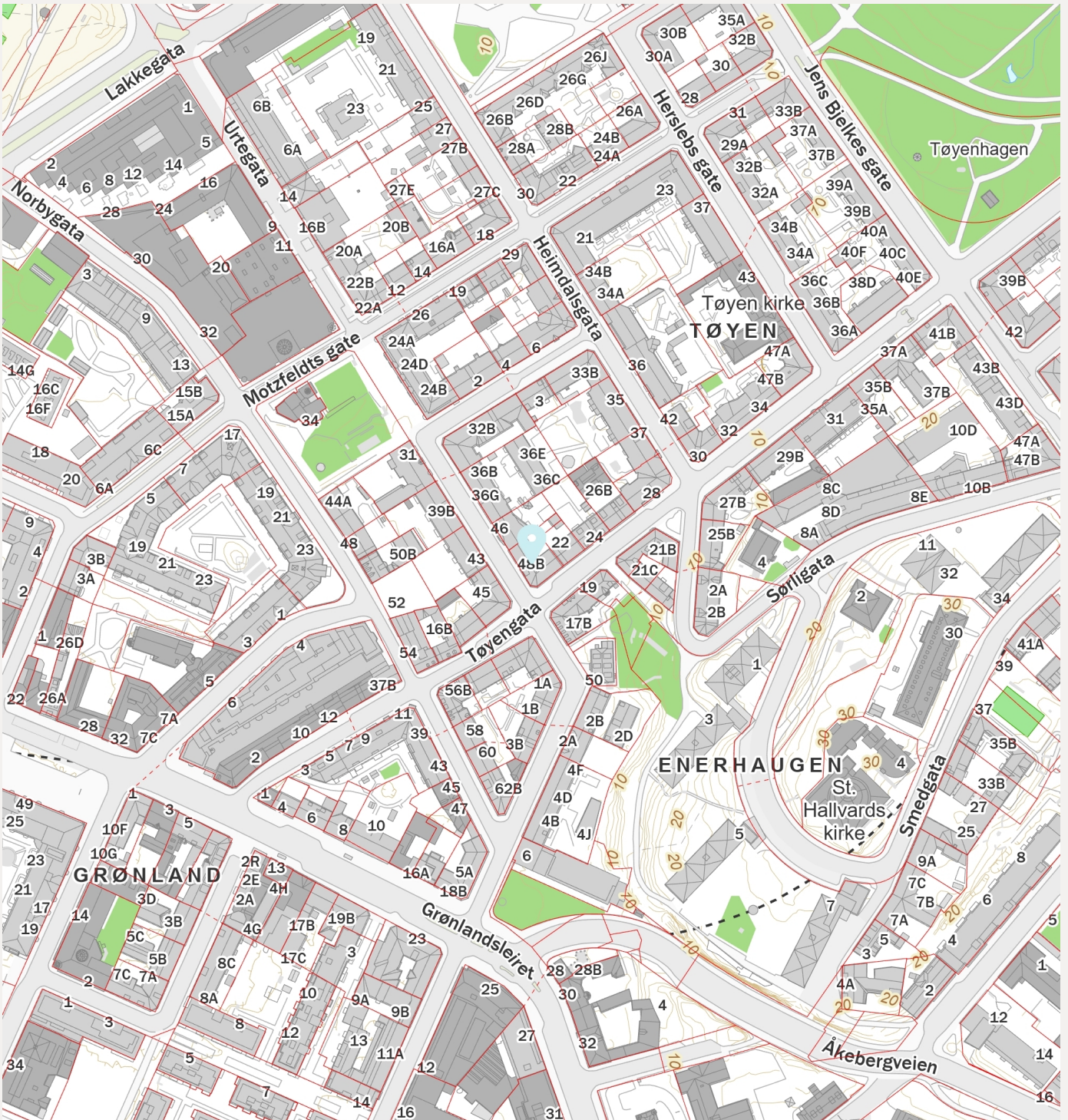


0% 58%

- Grønland/Urtehagen
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Urtegata 48B  
0187 OSLO  
Gnr./Bnr.: 230/381  
Oslo kommune

Rapportdato: 13.03.2026  
Befaringsdato: 19.02.2026  
Referansenummer: 15079404

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 103 m<sup>2</sup> (BRA-i: 103 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 103 m<sup>2</sup> (BRA-i: 103 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  John O. Ljungblom
-  40645987

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges 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 (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 bygningsssakkyndiges 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 redigjør 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige 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	19.02.2026
Referansenummer	15079404
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0047
Hjemmelshaver/selger	Jim Teddy Wallén/Lisa Helena A Axelsson
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Jim Teddy Wallén/Lisa Helena A Axelsson
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-8 °C
Rapportdato	13.03.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Urtegata 48B
Postnummer/sted	0187 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	230/381
Andelsnr.	5
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET URTEG 48
Tomt	Eiet tomt: 453 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1895		

### Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Felles bakgård tomt opparbeidet med blant annet betongsteinlagte interneveier. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

### Byggemåte

Bolig oppført i 1895. Grunnmur av mur/naturstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Tak i trekonstruksjoner tekket med takplater/takstein. Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og ukjent lydklasse. Vinduer med to-lags glass og karmen/rammer av treverk fra 2018. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.


### Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet via gulvvarme i bad, stue, kjøkken, spisestue og soverom tiliggende spisestue.

### Boligen inneholder

Hall, bad, stue, kjøkken, spisestue og to soverom

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra hall		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Innvendig stoppekran	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2.etasje	11	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	11	

# 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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, sove, 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)
2.etasje	103			103	
	Hall, bad, stue, kjøkken, spisestue og to soverom				
SUM	103			103	
<b>Total bruksareal: 103 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til arealmålingen

Det er målt fra 2,45 meter takhøyde ved deler av hall og opptill 2,90 meter takhøyde ved stue.

Leiligheten disponerer en loftsbod. Adkomst via felles trappegang. Tilkomst via felles bodområde. Bodene var ikke tilgjengelig for oppmåling under befaringstidspunktet grunnet lagring av en større mengde innbo.

Leiligheten disponerer en kjellerbod. Adkomst via felles trappegang. Tilkomst via felles bodområde i kjelleretasje. Arealet i kjellebod måles til 10 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

# 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. 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 13.3.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	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	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Faktura fra rørlegger for flytt av kjøkken datert 13.6.2021. Faktura for gulvavretting datert 07.05.2021. Faktura for snekkerarbeid og montering av kjøkken datert 05.04.2021. Dokumentasjon bad datert 1.8.2025
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	Det er fremlagt samsvarserklæringer fra 2019-2022 ifbm oppgraderinger av elektrisk anlegg i leiligheten. For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

# Rapport

## Våtrom - Bad med tilkomst fra hall

Bad fra 2018 oppgradert med blandt annet nytt gulv, flis på flis på vegger og smøremembran 2025. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling med innfelte downlights og langsgående lyslist. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med innebygget lys på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallsfunksjon. Utenpåliggende vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Lekkasjesikkerhet Det er målt 32mm fra topp overflate gulv ved terskel til topp overflate gulv ved sluk.
-  TG 2 Ventilasjon Avtrekksvifte er vurdert å være tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at alle våtrommets vegger som er tilgjengelig for hulltaking er vurdert å være av heltre/massivtre og teglstein er det ikke utført hulltaking/fuktmåling. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2021. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate av tre og kompositt. Nedfelt induksjonsplatetopp med ventilator i kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskum med ett-greps armatur. Plater på vegg bak kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Stekeovn og mikroovn i høyskap. Vinskap under kjøkkenøy. Oppvaskmaskin under benk. Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper under benk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Avløpsrør - Ventilator - Innredning
-  TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da det ikke er fraluftsventiler i rommet. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.




## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og kobber. Vanninntaksrør vurdert å være i kobber. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Stoppekraner for kjøkken under benk. Hovedstoppekran er plassert i kjelleretasje. Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke på bad. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken samt ved vaskemaskin plassert i skap ved spisestue. Varmtvannsbereder på 135 liter fra 2021 plassert i skap på spisestue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens inntaksrør for vann 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	Fordelersstammer for rør-i-rør er plassert under kjøkkenskap uten fordelerskap eller avrenning til rom med sluk. Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innvendig stoppekran	Stoppekran for kaldvann på kjøkken er hard og ble ikke slått av ved funksjonstesting under befaringsstidspunktet. Det er ikke etablert stoppekran for bad i leiligheten. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran for bad samt utbedring av stoppekran til kaldvann på kjøkken.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (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.



## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og tregulv. Veggflater med teglstein, slette malte flater, tapet og malte flater med strukturerte lister. Elektrisk gulvvarme i spisestue, kjøkken, stue og soverom tiliggende spisestue. Profilerte gелtre innerdører og profilerte lakkerte dører. Profilerte himlinger og slette malte himlinger. Stedvis innfelte downlights og belysning langs taklister.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
 TG 1	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av alder/slitasje da disse er vurdert å være fra eldre ukjent årstall eller muligens byggeår. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig da det kun er ventilering med friskluft ved å åpne 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 med innvendig stålrør ihht opplysninger fra selger. 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 (skjevhetmåling)

---


Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. 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	2.etasje	TG1 gjelder: På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
		TG2 gjelder: I hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 36 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige merkbare/skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren.

## Yttervegger inkl. fasader

---


Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Det er stedvis slitasje/missfargninger på overflatebehandling ved bakgård. Konsekvens er at slitasjen/missfargninger reduserer fasadens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt.
		Sprekk/rissdannelser og avskalling observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes.
		Synlige konstruksjonsmessige skjevheter og deformasjoner observeres. Eksakt årsak er ukjent, men kan tyde på konstruksjonsfeil eller setningsskader. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

## Vinduer og ytterdører

---

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30. Ukjent lydklasse. Vinduer med to-lags glass og karmen/rammer av treverk fra 2018.

 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-tilsynsrapport (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:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i forskjellige etapper fra 2019-2026.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja. Sikringer 10-16 mangler numrering

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

Nei.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

På vegg i hall. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet grunnet mtp type innkobling. Konsekvens er at inn kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Se punkt vedrørende kabler som ikke er tilstrekkelig festet

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Se punkt vedrørende kabler som ikke er tilstrekkelig festet

## 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 bygnings sakkyndige 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 og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyktige 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 byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gass tetthet mot grunnen.

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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med 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 bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne 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 bygningsfaglig:

Mobil: 40645987

# Egenerklæring

Urtegata 48B, 0187 OSLO

13 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Urtegata 48B	Urtegata 48B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

April 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.

Helt siden kjøp

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

Vet ikke

## Informasjon om selger

---

Selger

Wallén, Jim Teddy

Selger

Axelsson, Lisa Helena Angeliqa

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Utett dusjsone

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Baderomsrehabilitering

**2.1.2 Årstall**

2025

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring av bad fra 2018 etter lekkasje. Nytt membran på gulv. Flis på flis på vegger.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Kollen bygg

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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

**4.1.1 Navn på arbeid**

Fasaderehabilitering

**4.1.2 Årstall**

2021

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Total fasaderehabilitering på fremsiden av bygården



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorendahl AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Bytte av vinduer

4.2.2 **Årstall**

2018

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskiftning av samtlige vinduer i bygården

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Kontor og sikringsskap

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskiftning av elanlegg, samt bytte til nytt sikringssskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alna elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Kjøkken, Stue, spisestue, soverom

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskiftning av resterende elektriske anlegget, samt installasjon av gulvvarme

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Gang, bad

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskiftning av elanlegg i gang. Installasjon av downlights, stikk og håndkløtørker på bad

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alt innen elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Bad

10.4.2 **Årstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbytte av elanlegg på bad på grunn av baderomsrehabilitering

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kollen bygg

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



## 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

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen eller endringen

Installasjon av peis i leiligheten i 2019.  
Rehabilitering av pipeløp med stålrør (usikker på år)

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 25364628**

# Egenerklærings skjema

Name: **Jim Teddy Wallen**  
Date: **2026-03-13**

Identification:  
 Jim Teddy Wallen

Name: **Lisa Helena Angeliqa Axelsson**  
Date: **2026-03-13**

Identification:  
 Lisa Helena Angeliqa Axelsson



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jim Teddy Wallen

13/03-2026

BankID OIDC

Lisa Helena Angeliqa Axelsson 12:44:16

High

13/03-2026

BankID OIDC

12:46:22

High

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.03.26 Side 1 av 2

Borettslaget Urtegata 48	<b>Vår ref.:</b> 711/5	<b>Fødselsdato eier:</b> 04.09.1989
Urtegata 48	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	<b>Fødselsdato medeier:</b> 09.04.1992
0187 OSLO	<b>Eiere:</b> Teddy Wallen, Angeliqa Axelsson	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 539 667	<b>Andelsnr:</b> 5	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 8 340

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 464
	Renter lån 1516.12.13303	3 876

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	912 948	Gjeld siste årsoppg.:	912 948
Klient ajourf. lån:	7 782 219	Klient gj. s. årsoppg.:	7 782 218

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161213303, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 02.03.2026: 7 782 219

Andel av saldo: 912 948

Første termin: 30.12.2025Neste avdrag: 30.12.2027 ( siste termin 30.09.2053 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christian Viramontes Santander

Adresse: Urtegata 48 B

Postnr/-sted: 0187 OSLO

Telefon: Mob.: 92289018

E-post: brlurtegata48@gmail.com

### 6: Ligning - 2025

	Gjeld:	912 948	Andre inntekter:	4 490
Annen formue:	105 736	Utgifter:	34 089	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	75 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1875

Gårds/bruksnr: 230/381

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	453
------------------	------	-------------	-----

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	80298540
--------------	------------	-----------	----------

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.03.26 Side 2 av 2

Borettslaget Urtegata 48	<b>Vår ref.:</b> 711/5	<b>Fødselsdato eier:</b> 04.09.1989
Urtegata 48	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	<b>Fødselsdato medeier:</b> 09.04.1992
0187 OSLO	<b>Eiere:</b> Teddy Wallen, Angeliqa Axelsson	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 539 667		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.11.1986	SSBnr:	H0202
Etasje:	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Gateparkering ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10	
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ) 2 - Medlem i Usbl			

#### Fasiliteter:

Borettslaget får leieinntekter fra forretningslokalene i 1.etg.  
Eiendommen står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

#### TV/Bredbånd:

Borettslaget har avtale med Telenor Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



**INNKALLING 2025**

## Borettslaget Urtegata 48

Mandag 19.05.2025 kl. 18:30

Hos styreleder Vetle Christensen Birkeland, Urtegata 48 B

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

Mandag 19.05.2025 kl. 18:30

Hos styreleder Vetle Christensen Birkeland, Urtegata 48 B

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. \_\_\_\_\_ ,- godkjennes

### **5. Valg**

Det sittende styre består av:

Styreleder Vetle Christensen Birkeland (2024-2025)  
Styremedlem Ozman Joe Samir Page (2024-2026)  
Styremedlem Benedicte Sparstad (2024-2026)  
Styremedlem Helga Marie Saunes (2024-2026)  
Varamedlem Andre Savik (2024-2025)  
Varamedlem Christian V. Santander (2024-2025)

#### **5.1 Valg av leder**

Styreleder Vetle Christensen Birkeland ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

#### **5.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem Andre Savik ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.  
Varamedlem Christian V. Santander ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>436 043</b>	<b>55 386</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Resultat hittil	-87 260	-181 780
Tilbakeføring av avskrivning	19 629	19 629
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-40 524	542 807
<b>B. Arets endring disponible midler</b>	<b>-108 155</b>	<b>380 656</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>327 888</b>	<b>436 043</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	469 725	477 337
Kortsiktig gjeld	-141 837	-41 294
<b>C. Disponible midler</b>	<b>327 888</b>	<b>436 043</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2024 Borettslaget Urtegata 48

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	757 514	684 774	750 000	779 750
Leie forretningslokaler	1	582 216	531 363	500 000	534 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 339 730</b>	<b>1 216 137</b>	<b>1 250 000</b>	<b>1 313 750</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	0	556	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>556</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 339 730</b>	<b>1 216 693</b>	<b>1 250 000</b>	<b>1 313 750</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	40 638	36 804	43 000	41 000
Styrehonorar	3	28 525	-1	25 000	0
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	19 629	19 629	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		13 779	13 601	18 000	16 000
Kostnad eiendom/lokale	5	45 436	0	0	40 000
Kommunale avgifter/renovasjon		211 242	183 212	214 000	238 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 979	5 836	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	8	89 128	296 918	42 000	112 000
Revisjonshonorar		4 893	4 673	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		81 877	77 682	82 000	85 000
Andre honorar	9	384 120	306 000	375 000	206 000
Kontorkostnad		0	51	0	0
TV/bredbånd		83 615	79 505	83 000	89 000
Kontingent og gaver		3 000	3 000	3 000	3 000
Forsikring		167 018	159 989	167 000	192 300
Eiendomsskatt		10 189	0	0	0
Andre kostnader	10	2 062	6 693	1 000	801 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 195 316</b>	<b>1 199 528</b>	<b>1 068 000</b>	<b>1 838 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>144 414</b>	<b>17 165</b>	<b>182 000</b>	<b>-525 050</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		35 673	29 938	0	0
Rentekostnad		267 347	228 883	258 000	265 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>231 674</b>	<b>198 945</b>	<b>258 000</b>	<b>265 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-87 260</b>	<b>-181 780</b>	<b>-76 000</b>	<b>-790 050</b>
Overført til/fra annen egenkapital		-87 260	-181 780	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-87 260</b>	<b>-181 780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Borettslaget Urtegata 48

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	2 574 632	2 574 632
Andre driftsmidler	4	99 229	118 859
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 673 861</b>	<b>2 693 491</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		6 155	5 918
Kundefordringer		5 375	10 522
Forskuddsbetalte kostnader		21 271	19 801
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		436 923	441 095
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>469 725</b>	<b>477 337</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 143 586</b>	<b>3 170 827</b>

## Balanse 2024 Borettslaget Urtegata 48

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		1 000	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-1 882 927	-1 795 667
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 882 927</b>	<b>-1 795 667</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-1 881 927</b>	<b>-1 794 667</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	4 275 676	4 316 200
Borettsinnskudd		608 000	608 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 883 676</b>	<b>4 924 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 886	19 511
Skyldig off. myndigheter		538	487
Påløpne renter		66 542	1 400
Annen kortsiktig gjeld		43 871	19 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 837</b>	<b>41 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 025 513</b>	<b>4 965 494</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 143 586</b>	<b>3 170 827</b>
Pantstillelser	13	4 883 676	4 924 200

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vetle Christensen Birkeland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Ozman Joe Samir Page  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Benedicte Sparstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helga Marie Saunes  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	434 856	395 328
3650 Innkrevde felleskostn. renter	266 934	221 951
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	55 724	67 495
3605 Leie forretningslokaler	582 216	531 363
<b>Sum</b>	<b>1 339 730</b>	<b>1 216 137</b>

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
3957 Nøkkelsalg	0	556
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>556</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
5102 Overtid fra lønnssystemet	1 200	0
5120 Timelønn fra lønnssystemet	30 600	28 800
5150 Påløpne feriepenger	3 816	3 456
5400 Arbeidsgiveravgift	4 484	7 586
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-3 525
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	538	487
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0	24 999
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	28 525	-25 000
<b>Sum</b>	<b>69 163</b>	<b>36 803</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,08.

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Brannalarm	Avfuktersystem
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 574 632	162 500	87 963
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 574 632	162 500	87 963
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	94 791	56 443
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 574 632	67 709	31 520
Årets avskrivninger :	0	10 833	8 796
Anskaffelsesår :	1981	2016	2018
Antatt levetid i år :		15	10

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummer 80298540

Borettslaget består av 10 andeler og 3 næringer.

Borettslaget eier tomten og tomtens verdi utgjør kr 463 434. Tomtens areal er 453 kvm i Oslo kommune. G.nr 230, b.nr 381.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	32 196	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	10 740	0
6392 Containerleie/tømming	2 500	0
<b>Sum</b>	<b>45 436</b>	<b>0</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
<b>Sum</b>	<b>6 188</b>	<b>5 938</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 990	0
6540 Inventar	0	2 814
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	250	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 022
6552 Driftsmateriell	739	0
<b>Sum</b>	<b>3 979</b>	<b>5 836</b>

## Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6601 Vedlikehold bygg	0	255 696
6602 Vedlikehold VVS	0	16 639
6603 Vedlikehold elektro	52 356	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	36 104	13 798
6641 Malerarbeider	0	697
6644 Fasade/balkonger	0	3 044
6648 Vedlikehold dører og porter	668	7 044
<b>Sum</b>	<b>89 128</b>	<b>296 918</b>

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

## Note 9 - Andre honorar

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 552	5 815
6730 Teknisk honorar	376 568	300 185
<b>Sum</b>	<b>384 120</b>	<b>306 000</b>

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating, lønn & godtgjørelse, utsendelse av innkalling på ordinær generalforsamling, varselbrev om økning av felleskostander, samt medgått tid for viderefakturering av eiendomsskatt.

Konto 6730 gjelder bruksendring cafe & frisør, befaring, søknad til arbeidstilsynet, søknad fasadeendring og gjennomgang av ventilasjonsløsninger.

## Note 10 - Andre kostnader

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7770 Betalingskostnader	985	984
7773 Omkostninger innkreving	1 076	168
7790 Andre kostnader	0	5 540
<b>Sum</b>	<b>2 062</b>	<b>6 693</b>

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 000	0	1 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	-1 795 667	-87 260	-1 882 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 795 667</b>	<b>-87 260</b>	<b>-1 882 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 794 667</b>	<b>-87 260</b>	<b>-1 881 927</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>SpareBank 1 Østlandet</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>18290507290</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.25 %
Betingelser:	pr. kvartal flytende renter
Beregnet innfridd:	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	4 439 614
Lånesaldo 01.01:	4 316 200
Avdrag i perioden:	54 901
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 261 299</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 930 090

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18290507290	1	553 289	553 289
	1	514 462	514 462
	1	499 902	499 902
	1	470 781	470 781
	1	407 687	407 687
	2	373 713	747 426
	1	368 860	368 860
	1	354 299	354 299
	1	344 593	344 593

## Note 13 - Pantstillelser

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2024</b>
Bokført langsiktig gjeld	4 275 676
Innskuddskapital	608 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>4 883 676</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>2 574 632</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Urtegata 48.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Urtegata 48**

Styreleder	Vetle Christensen Birkeland (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Helga Marie Saunes (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Ozman Joe Samir Page (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Benedicte Sparstad (sign.)	29.04.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Urtegata 48

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Urtegata 48 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Holhjem, Kai**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-05-02 12:26:00 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2024 - Borettslaget Urtegata 48

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vetle Christensen Birkeland, Urtegata 48 B  
Styremedlem, Benedicte Sparstad, Urtegata 48 A  
Styremedlem, Helga Marie Saunes, Urtegata 48 A  
Styremedlem, Ozman Joe Samir Page, Urtegata 48  
Varamedlem, Christian Viramontes Santander, Urtegata 48 B  
Varamedlem, Andre Savik, Urtegata 48 B

Styret i Borettslaget Urtegata 48 består av 2 kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Borettslaget Urtegata 48 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.  
Borettslaget Urtegata 48 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 948539667  
Borettslaget Urtegata 48 består av 10 boliger og 3 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Borettslaget Urtegata 48 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 80298540.  
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.  
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.  
Borettslaget Urtegata 48 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Styret 24/25 har fortsatt arbeidet videreført fra tidligere styrer som all hovedsak gjelder bruksendring av lokalene. I desember 2024 ble søknaden vår til Plan og Bygningsetaten godkjent. Siden den gang har styret jobbet iherdig med å få på plass tilbud og øvrig informasjon slik at at borettslaget sammen kan bestemme seg for neste steg. Før borettslaget kan stemme har styret:

- Forhandlet med leietaker om kostnadsfordeling.
- Hentet inn flere tilbud fra entreprenør.
- Etablert budsjetttramme.
- Laget kontantstrømanalyse for investeringen /m leieprognose.
- Konsultert med prosjekterende om besparelser på brann og akustikk.
- Konsultert skatteetaten for å få klarhet i mva. betalinger for arbeider utført i lokalene.
- Forhandlet vilkår med banken.

Hensikten med alt styret har gjort når det gjelder oppussingen av næringslokalene har vært å gjøre det mulig å gå til avstemming med mest mulig informasjon på bordet. Dette har vi ikke rukket før årets generalforsamling.

I tillegg til dette har styret også fått på plass en avtale for grafittivask.

03.05.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 19.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48 mandag 19.05.2025 kl. 18:30 - Hos styreleder Vetle Christensen Birkeland, Urtegata 48 B.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristian Einarsen Benno

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristian Einarsen Benno

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Vetle Christensen Birkeland

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 6

Tas til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten ble godkjent.

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

## **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 25.000,- ble godkjent.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder**

Styreleder Vetle Christensen Birkeland ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Vetle Christensen Birkeland for 1 år.

### **5.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem Andre Savik ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

Varamedlem Christian V. Santander ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Christian V. Santander for 1 år.

Valgt ble: Ryszard Rzepa for 1 år.

## Protokoll for Borettslaget Urtegata 48

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristian Einarsen Benno (sign.)	20.05.2025
Sekretær	Kristian Einarsen Benno (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Vetle Christensen Birkeland (sign.)	01.06.2025

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

Onsdag 06.08.2025 kl. 18:00 -

Hos varamedlem Christian Viramontes Santander, Urtegt. 48 B

(I stedet for hos styreleder Vetle Christensen Birkeland, Urtegt. 48 B, som skrevet i innkallingen).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Som protokollvitne ble valgt: Helga Marie Saunes.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten ble godkjent.

## **2. Låneopptak til oppussing av næringslokalet og refinansiering av lån**

Styret har, sammen med leietakere, arbeidet frem budsjetttramme og entreprenør for oppussing av våre næringslokaler.

Se vedlegg til innkallingen for full beskrivelse av saken.

### Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret i Borettslaget Urtegata 48, org. nr. 948 539 667, fullmakt til å ta opp lån på kr. 3.550.000,- til oppussing av borettslagets næringslokale + refinansiering av lån nr. 1829.05.07290 i SpareBank 1 Østlandet, med saldo kr. 4.232.219,- pr. 30.06.2025.

Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i eiendommen gnr. 230 bnr. 381 i Oslo kommune, pålydende kr. 9.600.000,- (123 % av lånebeløp + refinansiering).

Lånets løpetid skal være 30 år

### **Vedtak:**

Forslaget ble godkjent.

## **3. Fullmakt til å leie inn profesjonell styreleder**

Det har ikke kommet inn noen som er klar til å overta styrevervet etter at nåværende styreleder (Vetle Christensen Birkeland) har varslet sin fratredelse. Likevel kan ikke styret stå uten en leder, og som foreslått legges det her til rette for å vedta en ramme som kan brukes til å leie inn denne funksjonen eksternt. Summen på kr 200 000,- er satt av basert på innhentede tilbud.

### Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling gir styret i Borettslaget Urtegata 48, org nr. 948 539 667, fullmakt til å leie inn profesjonell styreleder med en kostnadsramme på kr 200 000,- for perioden 01.08.2025 - 01.06.2026. Kostnadsrammen og ny periode må vedtas på nytt ved neste ordinære generalforsamling 2026.

### **Vedtak:**

Styret kan innhente tilbud på ekstern styreleder. En styreleder må velges av generalforsamlingen.

## Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Urtegata 48

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	06.08.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	06.08.2025
Protokollvitne	Helga Marie Saunes (sign.)	07.08.2025

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Urtegata 48

avholdt digitalt på Usbl.no, Bonabo, Min side

i perioden 29.10.2025 kl. 08:00 - 30.10.2025 kl. 20:00

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Vetle Christensen Birkeland.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Sakslisten ble godkjent.

## **2. Valg av styreleder.**

Styret foreslår at styreleder Vetle Christensen Birkeland og varamedlem Christian Viramontes Santander bytter roller.

### **Valg av styreleder for Styret Urtegata 48**

- Christian Viramontes Santander - 7 stemmer

#### **Vedtak:**

Valgt ble Christian Viramontes Santander frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

## **3. Valg av varamedlem.**

Styret foreslår at styreleder Vetle Christensen Birkeland og varamedlem Christian Viramontes Santander bytter roller.

### **Valg av varamedlem for Styret Urtegata 48**

- Vetle Christensen Birkeland - 7 stemmer

#### **Vedtak:**

Valgt ble Vetle Christensen Birkeland frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

## **4. Honorar til styreleder for perioden fra 01.11.2025 frem til neste ordinære generalforsamling.**

Styret foreslår at honoraret til nyvalgt styreleder (sak 2) settes til kr. 4.500,- pr. måned. Beløpet utbetales månedvis fra og med november 2025 frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 7

#### **Vedtak:**

Honoraret til nyvalgt styreleder (sak 2) settes til kr. 4.500,- pr. måned. Beløpet utbetales månedvis fra og med november 2025 frem til neste ordinære generalforsamling, våren 2026.

## Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Urtegata 48

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	31.10.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	31.10.2025
Protokollvitne	Vetle Christensen Birkeland (sign.)	31.10.2025

# HUSORDENSREGLER

for

## BRL. URTEGATA 48

Det er i hver enkelt borettsinnehaver interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vært oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av evt. leiekontrakt.

### RO I LEILIGHETEN

Hver og en leietaker pålegges å begrense støy fra leiligheten i tidsrommet kl. 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke utøves aktiviteter knyttet til oppussing, dans, musikk e.l. med mindre det er avtalt med leilighet over, under og ved siden av. Ved arrangement av fest forventes det at leietaker sender ut varsel til borettslaget. I helgene utvides tidsrommet kl. 2300-0900.

### HUSDYRHOLD

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenskaffelse.

### HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall legges i anviste beholder. Restavfall, matavfall og plastikk skal emballeres med fargekodede poser iht. Oslo Kommunes retningslinjer. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å få fjernet. Pappavfall komprimeres så langt det er mulig før det deponeres i relevant beholder.

### RENHOLD

Trappeoppgang rengjøres i uken v/ innleid rengjørere. Andre fellesarealer (loft, kjeller osv.) rengjøres i forbindelse med biannuale dugnader.

### BRUK AV FELLESAREALER

I fellesareal inngår: portrom, bakgård, stall, trappeoppgang, takterrasse, loftstrom og kjellerrom utenfor boder.

#### **!Lagring i fellesarealer skal ikke hemme rømning i tilfelle brann!**

Generelt er lagring i fellesareal tillatt i opptil et døgn uten å varsle styret. I alle tilfeller av lagring i fellesarealer skal lagret materiell merkes med navn og nummer.

Det er ikke tillatt å røyke på takterrassen eller i portrommet. På takterrasse benyttes stearinlys i lukket beholder.

### KONTAKT MED STYRET

Dersom det er behov for å ta kontakt med styret for å fremme sak for styremøte eller legge frem en klage skal dette sende på e-post: [brlurtegata48@gmail.com](mailto:brlurtegata48@gmail.com)

# Vedtekter

for

**Urtegata 48 borettslag      org nr 948539667**

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. desember 1981, sist endret den 12. november 2019

## **1      Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Urtegata 48 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## **2      Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Sameie i andel**

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

## **3 Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4 Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5 Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Det fulle ansvaret for skader, herunder bl.a. fuktskader og andre byggetekniske feil som måtte oppstå eller komme frem over tid i forbindelse med utbygginger på loft, og som tydelig kan føres tilbake til andelseiers valg av byggetekniske løsninger påhviler den enkelte andelseier å utbedre. Slike utbygginger skal heller ikke utføres slik at de påfører borettslaget ekstra ulemper eller kostnader.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6 Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som 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.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9 Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling 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.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

(3) Andelseiere i borettslaget kan ikke samtidig leie eller drive næringsvirksomhet i borettslagets lokaler, heller ikke ved å «overføre» virksomhet eller leilighet til familiemedlemmer, ektefelle eller andre nære pårørende. Styret kan ved tvilstilfeller avgjøre forhold.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Midt

16.75

N. 4. 75.

Sil

Den vrede Pjerringskoms mission

17.31.  
C.N. 75.

BEPT. 75.

De min Tante M. H. H. Storbrøder af Sten  
godin af Artequans onsku jeg at gæf en  
Hjoringaard i 4 Etager Heide Taaen  
til Tjøngøden 29 Alen lang til Ud gaden  
36 Alen lang med Dæk for Hjornet  
af 5 Alen 3 Stanen blom op 5 1/2  
11 Tone Titer af 2 1/2 9 Tone af 1 1/2 6 to  
ge blom at anbringe 3 St. af 1 1/2 af 1 1/2  
retene anbringe den for den høf ten til  
tion af for ind for at den sig ing er ind  
sen Knekt hens and og de er er  
Pjerringskoms mission til at den er af  
milig for at den er af 1 1/2 1 1/2

Christianus af St. af 1 1/2 af 1 1/2  
 17.31.  
 C.N. 75.

Antafaltet hos Approbationen og overfættelse hos  
den ærte Sønd- og Kommunsind: Jærpelt hos  
Sønd- og Kommunsind 33. 15

Chr. d. 13/1/74

M. Schmitt

antafaltet d. 15/1/74  
Jubilat i Linnæus

Christiania d. 16. Januar 1873

Overseendes Hadsingeværns og Bygningsskommis-  
sionen til Afgivelse af de: Lov af 8. Juni 1858  
§§ 6, 7, 8 gjældende Hadsingeværns

Chr. 16/1/75 G. Kall

Høideforholdet af Tvingvadens  
Midtlinge fortet anbragte Grund  
bestemmes med den rette høide, der  
hendes Brøkkene fra dens Højnings-  
punkt med Hadsingeværns Gade  
til dens Højningspunkt med  
Hadsingeværns Gade Vestende, - for-  
mentlige Punkt liggende fra Coten  
15', sidstnævnte liggende fra Coten 14'.

Høideforholdet af Hadsingeværns Midt-  
linge fortet fortet anbragte Grund bestemmes  
med den rette høide, der hendes  
Brøkkene fra dens Højningspunkt med  
Hadsingeværns Nordende til dens  
Højningspunkt med Hadsingeværns  
Gade Vestende, - formentlige Punkt  
liggende fra Coten 15', sidstnævnte  
liggende fra Coten 14'.

Cote tallene ere angivne efter  
Detallikarten over Byen.

Forlaget til Læges Grønnes  
Tavler kanne af lige høide  
6 Tallet høiere end Gadenes  
omfor bestemte Midtlinge.

Bygningen og Grønnes man  
forbydes med de i Lægen fra-  
tillene Ruder, der man gives et  
Tald til Høiden af midt et Tald  
fra et Tald. Høiden man man  
overalt liggende midt et Tald  
høiere end Høiden man man  
kanne. Afslut fra Byen tilstedes  
ikke.

Christiania den 19. Januar 1875.

Jubilat i Linnæus

29/1/75 G. Kall

92. 99.  
4

650  
99

Ansøddde  
Regning  
2 Tegninger

### Expeditions-Dokument

angaaende *Tecadiforandring m. Indskrivning*  
paa Matr.-No. *48 Vitejorden.*  
Indleveret *11<sup>te</sup> Maars 1899.* Attestet d. *26<sup>de</sup> Apr 1900*



Oversendes D'Hr. Reguleringschefen og Opmaalingsschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den *18/3 99.*

*W. H. Brønberg*

228  
99

Til det at bemærke  
- No. *14/3 - 99*

*Geometric*

210  
99

Til det at bemærke  
2. *15/3 1899*

*Theodor Gallus*

*Julh. 14/3 99.*

Opbevares i Stads Kancelliet. Der med følger  
Regning, hvor <sup>aftegning</sup> belastet stærkt (ca. 10 kg pr. cm<sup>2</sup>)  
Bøjning er givet (1/100) og sammenlignet Deling med  
Middelpunkts og forholds med <sup>for midt</sup> hindeen. Til det at  
bemærke.

No. *11 3 1899*

*W. H. Brønberg*

Arbeids art

Fasadeforandring.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Urtegt. 48.		66/664

Byggherre

Fr.ne.  
ASTRI LARSEN OG MARY LERKERÖD  
Urtegt. 48  
OSLO 1.

Ansvarshavende

Murmester  
WILLY BÖHN-OLSEN  
Öivindsvei 4  
OSLO 5.

Dato 5. januar 1970.

KR/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

  
Bygningssjefen

Kaare Regbo.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av ventilasjons- og elektrisitet.

Arbeidets art

Innredning bad, w.c. i 1., 2., 3. etg. og w.c. på loft

Arbeidssted

Ertevegaten 48

Møt. nr.

Lr.

76/94

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Samsiet Urtegt. 48 v/  
Oystein Halvorsen,  
Urtegt. 48,

Tømrermann Johan Snickens,  
Dttstokveien 10,

1482 Fittedal.

Oslo 1.

KR/TA

25. oktober 1976.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen

Bygningsinspektør

K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av risikoforbygg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeidets art  
Innrødning terrasse på loft

Arbeidssted Urteгатen 48	Matr.nr.	J.nr. 82/2532
-----------------------------	----------	------------------

Byggherre  Ansvarshavende

Urtegt. 48/v Ingri Assum-  
Urteгатen 48

Siv.ing. Helge Schjarve  
Kilingenberggt. 5

0187 OSLO 1

0161 OSLO 1

OS/BS

Dato  
27.november 1985.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

*Ole Sandnæs*

Bygningsinspektør

Ole Sandnæs  
overingeniør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS  
Postboks 6411 Etterstad  
0605 OSLO

Dato: 18.08.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201518190-4  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl

Arkivkode: 531

Byggeplass:	URTEGATA 48	Eiendom:	230/381/0/0
Tiltakshaver:	URTEG 48 BORETTSLAGET	Adresse:	Urtegata 48, 0187 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Urtegata 48

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 08.08.2016.**

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler  
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

URTEG 48 BORETTSLAGET, Urtegata 48, 0187 OSLO, otm-lan@online.no



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

HJORTH ARKITEKTER  
Eilert Sundts gate 27  
0259 OSLO

Deres ref.: CHRISTEN  
BUGGE HJORTH

Vår ref.: 201410388-11  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreassen

Dato: 14.12.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass: URTEGATA 48B Eiendom: 230/381/0/0  
Tiltakshaver: HJORTH ARKITEKTER Adresse: Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO  
Søker: HJORTH ARKITEKTER Adresse: Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest - Urtegata 48 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, etablering av innvendig trapp og innsetting av takvinduer, mottatt komplett 11.12.2017.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410388			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 4. etasje			1/13
Plan loft			1/14
Snitt			1/15
Fasader sørvest og sørøst			1/16

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

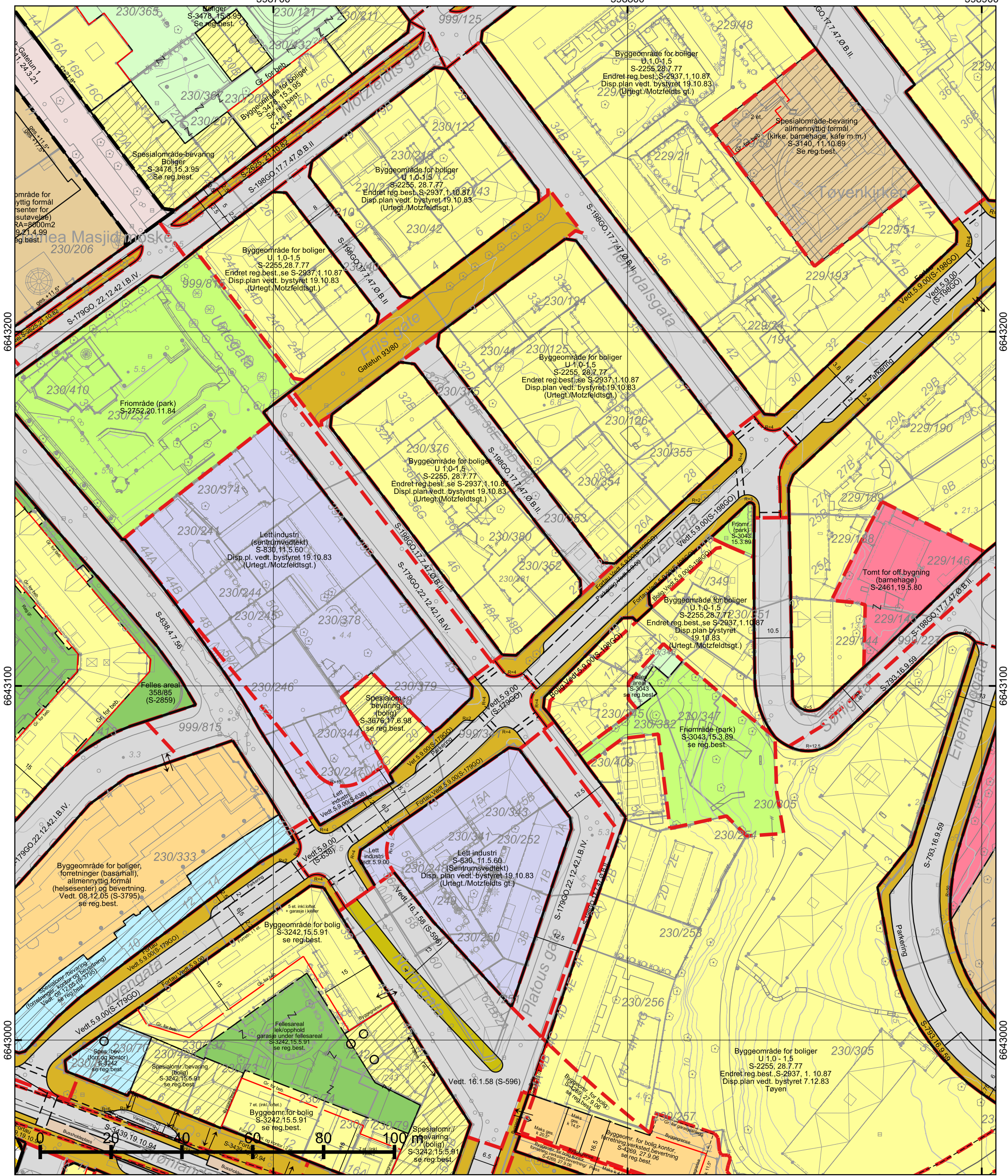
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.12.2017 av:



Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler  
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

HJORTH ARKITEKTER, Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO, [chjorth@gmail.com](mailto:chjorth@gmail.com)




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 02.03.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 153869/ 86527743</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Urtegata 48</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 230/381</p>			

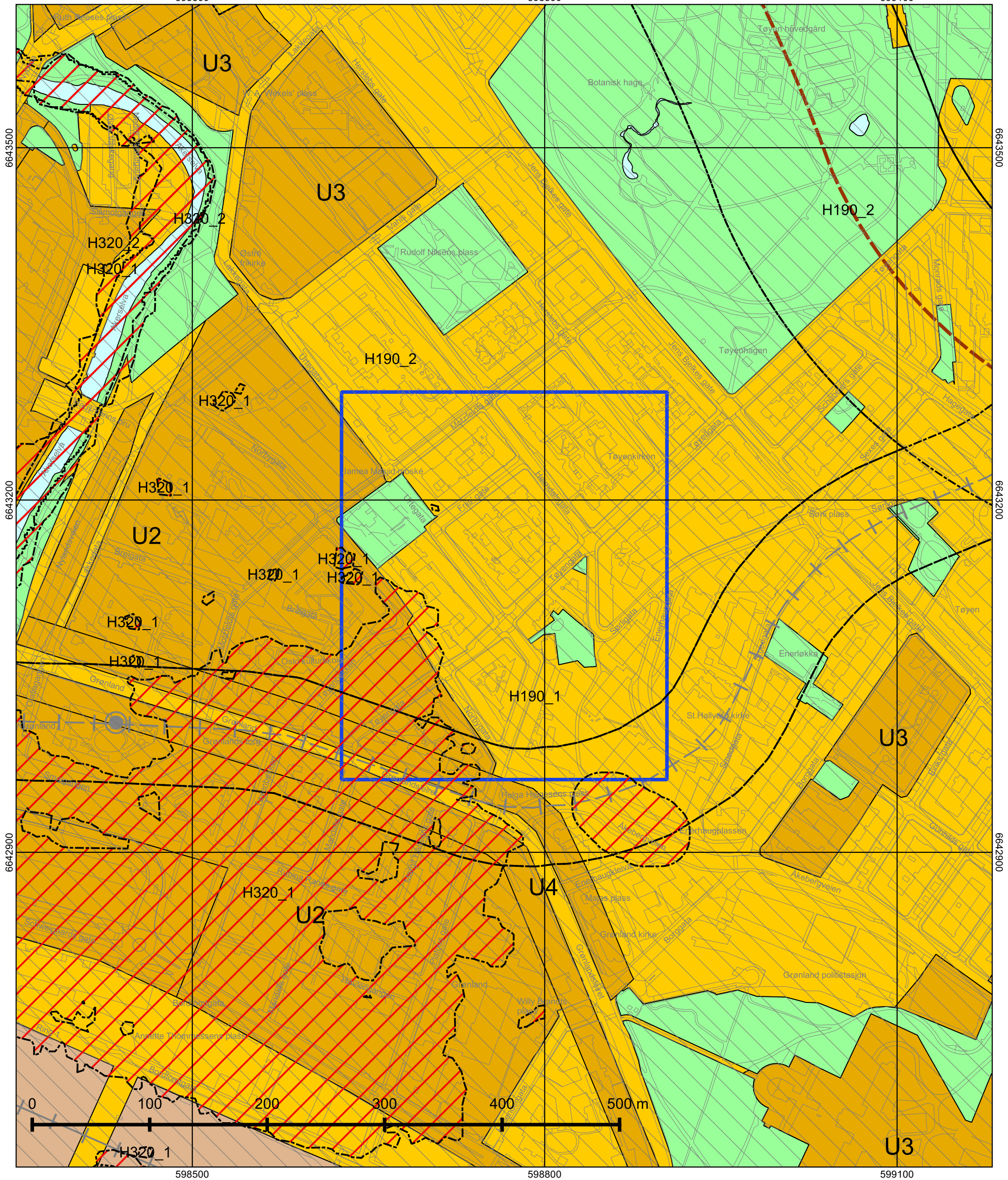
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	74 - Felles gårds plass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	140 - Bolig/forr./kontor		Bygningens avgrensning i beb. plan
	144 - Forr./bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	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		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2014 - Gatetun		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

598500

598800

599100



598500

598800

599100

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153869/86527743

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik  
URTEGATA 48B

Dato: 02.03.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86527743  
9027061

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.230 BNR. 381

---

Vi viser til bestilling av 20260302 for URTEGATA 48B.

## **GNR. 230 BNR. 381**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1869.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**446 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

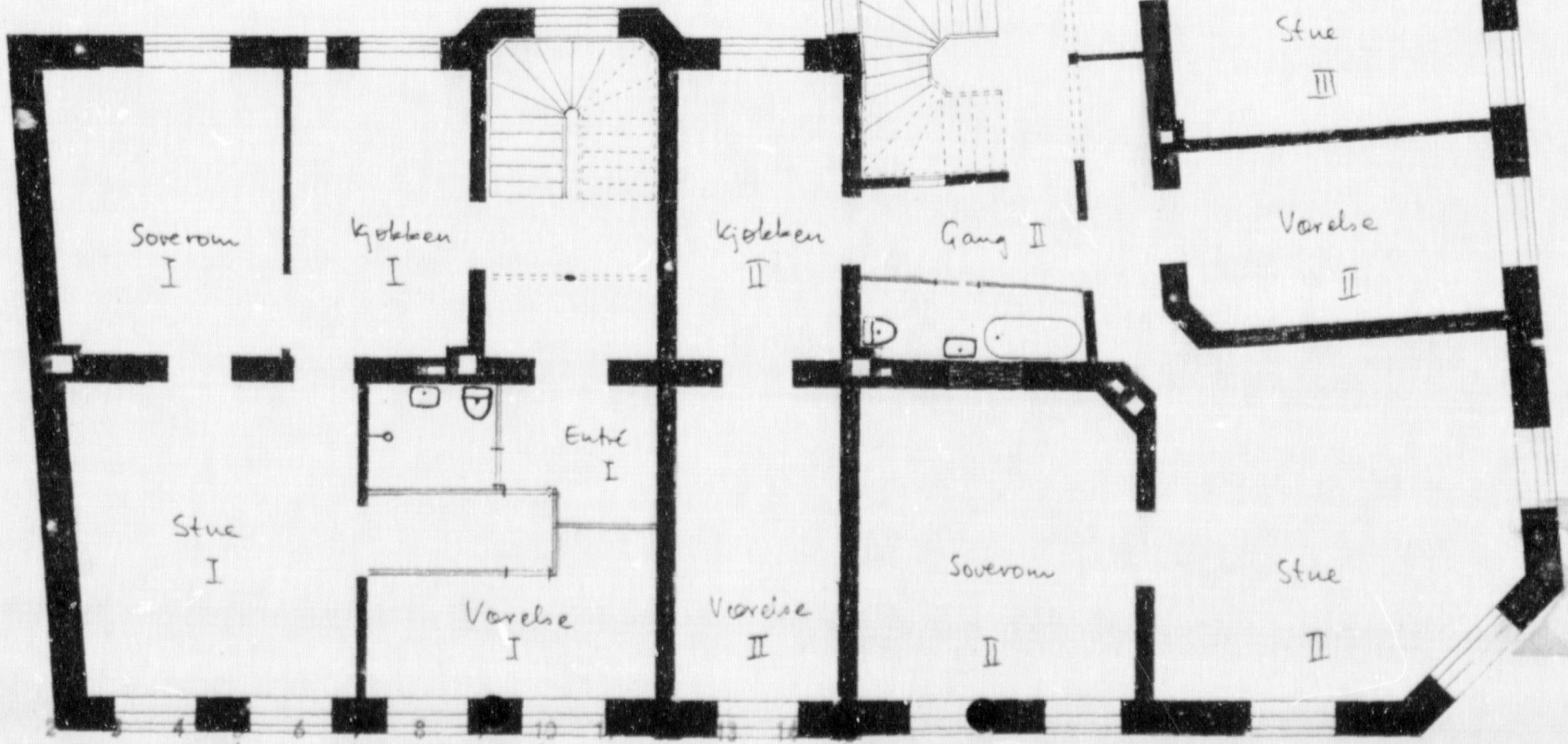
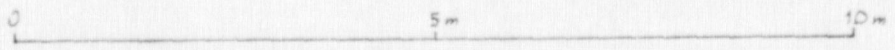
Sentralbord: 02 180      Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00      Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Urtegaten 48<sup>2</sup>



2





Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).