

Uranienborgveien 11G



Velkommen til

Uranienborgveien 11G



Salgsoppgaven produsert 20. mai 2025

Fredelig på Uranienborg

Stilfull & velholdt 4-roms, supersentralt på Uranienborg - varmtvann og fyring inkludert - Felles takterrasse - Heis

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	120 456,-
Omkostninger	166 850,-
Totalpris	6 787 306,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 579,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no

Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kjetil Nilssen og Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Uranienborgveien 11G - en smakfull 4-roms leilighet beliggende i en grønn oase på Uranienborg.

Her får du gjennomgående god standard og rom med en lys og luftig atmosfære. Videre kan boligen by på et lekkert kjøkken og stilrent bad.

Til tross for den sentrale beliggenheten med lett adkomst til Hegdehaugsveien, ligger boligen skjermet og tilbaketrukket til - en perfekt kombinasjon av byliv og ro!

- Alle overflater og vinduer nymalt i 2025
- Nyslipt og lakket eikeparkett
- Arealeffektiv med hele 3 soverom
- God lagringsplass med bodareal på til sammen 6 kvm
- Heis i bygget
- Felles takterrasse med fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Fyring, varmtvann og bredbånd inkludert i felleskostnader

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	71 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom og bad
Total BRA: 65 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

URANIENBORGVEIEN 11G
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.























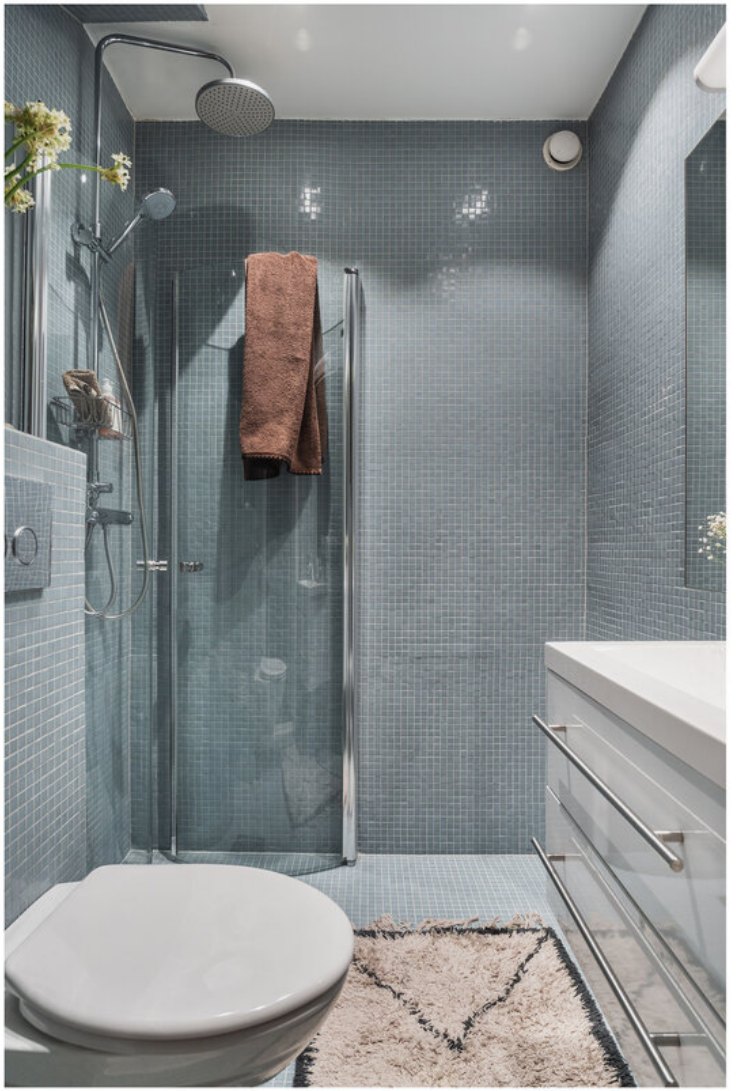












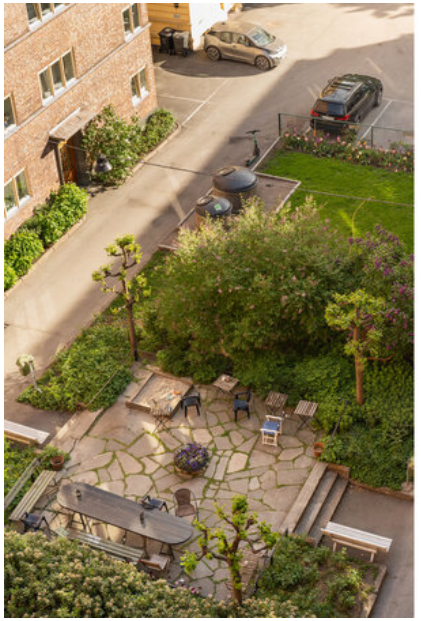

















STABIL HELSE



Informasjon

Uranienborgveien 11G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0185/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Uranienborgveien 11G, 0351 OSLO
Gnr 214, bnr 398, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 214, bnr 394 (ideell andel 1/135) i Oslo kommune

Selger
Mezada Maja Petilon

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
120 456,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 620 456,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
165 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
166 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
179 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 787 306,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 800 006,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 65 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom og bad
Total BRA: 65 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder entre, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 3 kvm.
Takhøyden er målt til 255 cm i stuen.

Standard

1. etasje
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Porttelefon og sikringsskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Radiator.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, stoppekran, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
Oppsummering:
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for

at vindusglass punkterer. Ytterdøren er umerket og brannmotstand er ikke kjent.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Ytterdøren bør skiftes ut med en godkjent sikkerhetsdør. Brannmotstand B30 og lydisolering db35. Anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk:
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør
Oppsummering:
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger
Oppsummering:
Stoppekran til kjøkkenet under kjøkkenbenken. Stoppekran til bad i luke over baderomshimlingen.
Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen, og gjøre skade på himlingen med bl.a. elektriske downlights.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk
Oppsummering: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer
på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

Fremlagt dokumentasjon (2025):
-Bytte 1 stk stikk på punkt o/ kjøkkenbenk
-Bytte 6 stk taklamper på punkter. Kunde leverer lamper.
-Bytte til Plejd trådløs dimmer for lampe o/ spisebord
-Bytte 3 stk downlight på punkt på bad. Med dimmer (dimmer tillegg)
-Bytte til 1 stk SG Prelude m/ stikk, speilarmatur på bad
-Bytte dimmer for downlights bad.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme
Oppsummering: Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom
Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Tilstandsgrad 2 settes pga manglende lekkasjesikring fra toalettsisterne, og pga mindre fuktskader i innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom
Oppsummering av overflater:
(TG3) SPREKKER OG LØSE FLISER: Enkelte mosaikkfliser er løse på befaringsdagen, og det er flere enkeltfliser med sprekker. Det er sannsynligvis ikke skader på underliggende membran ettersom det er brukt sveiset banememban som ligger under betongstøp. I etterkant av befaringen er løse fliser limt fast av en murmester.

(TG2) FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral
Oppsummering: Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder
Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

Parkering

Sameiet har avsatt plass til 10 parkerte biler i bakgården. Dette er reserverte plasser som tildeles av styret etter ansiennitet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Satt opp ny stikk kontakt. Har ikke samsvarserklæring

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS & bad AS 16/1/2017

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkken. VVS & bad AS 16/1/2017

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet vegg, ny bærebjelke. På millimeteren AS Byggkonsulentene Øst AS Stole AS uavhengig kontroll 5/4/2017

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra tidligere prospekt fra takstman

oktober 2016.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ferdigattest finnes

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Utbygging i området

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrert kjøl/frys, komfyr, platetopp, komfyrvakt, vifte, oppvaskmaskin, waterguard, samt ikke-integrert vaskemaskin/ tørketrommel medfløler boligen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 579,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring og varmtvann, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, bredbånd, nedbetaling andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Eiendomsskatt
Kr 584,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 767 375,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 069 499,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Uranienborgvn.11 Nord, orgnr. 971273194

Om sameiet
Uranienborgvn.11 Nord Sameie består av 46 seksjoner; 44 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273194, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Uranienborgveien 11 E-G. Sameiet omfatter gnr. 214, bnr. 398 i Oslo med påstående bygninger samt 1/3 av Uranienborgveien 9B.

Sameiet har felles takterrrasse, vaskerom og grillplass i bakgård. Det er mulighet for å leie takterrassen for private sammenkomster. Se sameiets husordensregler for ytterligere informasjon om takterrasse og vaskerom.

Det er ikke vedtatt økning av felleskostnader i 2025, men styret følger nøye med og vurderer fortløpende om det blir behov for økning av felleskostnader i løpet av 2025.

I henhold til styrets leder er det ikke vedtatt arbeider utenom det som står i årsmøtepapirene. Styret jobber med et prosjekt for å montere automatisering av gangport mot bakgård og Badehusgt. Portene tilhører Uranienborgvn.11 Nord Sameie, men benyttes fritt av mange. I prosjektet ligger det en forutsetning at

kostnadene skal deles mellom flere gårder. Prosjektet vil derfor sannsynligvis ikke medføre ekstra kostnader for sameiet utenom det som allerede er budsjettert med i 2025.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2021 Piper og ildsteder: Piper sjekket og filmet. Det er utarbeidet rapport om ildsteder i samtlige leiligheter som har ildsted
2021 Heis: Renovert heisene
2020 Grillplass: Renovert plassen med nye steinheller, møbler og beplantning
2019 Fibernett: HomeNet installert fiber i alle leiligheter
2018 Elbil ladning etablert 8 av sameiets 10 parkeringsplasser har tilgang til lading
2015 - 2016 Bergvarme ble installert Selskapet gikk fra olje til bergvarme.
2013 Rehabilitering av takterrassen
2011 Oppussing av oppganger
2010 Bytte ringeklokkesystem: Nye ringetablåer montert samt reparasjon av en del skader i mellomgangene.
2008 Oppussing av mellomgangene
2007 Nye avfallsbrønner: Lukkede avfallsbrønner innstallert i atriet, som er felles med 11 B. 11 A avsluttet ordningen med felles avfallcontainere.
2007 Skifte av alle radiatorventiler
2007 Oppussing av fasader og rehab. avløpsrør
2006 Omfattende rehabilitering av fasade/rør. Det ble gjennomført omfattende rehabilitering og vedlikehold av fasaden mot Hegdehaugsveien og Oscarsgate. Rømningsveiene ved brann utvides om til bruksbalkonger. Alle balkonger får ny front. Alle avløpsrør i bygningen, samt fra bygning til felles kum i atriet, styrkes innvendig.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Erverver av seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 120 456,- pr. 28.03.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207536067
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 5 207 780,00
Innfrielsesdato: 30.05.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207920274
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 1 959 107,00
Innfrielsesdato: 30.12.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i

sameiet. Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Fellesformue

Kr 9 999,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 454 087. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 282 000.
Regnskap og budsjett følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt. Det fremkommer ingen begrensninger rundt husdyrhold i sameiets husordensregler/ vedtekter.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80678342

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 349 kvm (Eiertomt)
Sameiet tilbyr flotte fasiliteter som skaper et trivelig og sosialt bomiljø for alle beboere. Den romslige felles takterrassen er et populært samlingspunkt, hvor du kan nyte fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld. Terrassen er innredet med sittegrupper - to bord på høyre side og ett bord på venstre side - og deler av arealet kan enkelt reserveres via VIBBO for private sammenkomster. I tillegg har sameiet en sjarmerende felleshage, som gir en grønn og avslappende oase midt i hverdagen.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet mellom Briskeby, Uranienborg og Majorstuen - et populært boligområde preget av klassiske bygårder og et levende nærmiljø. Med Bogstadveien like ved, har du umiddelbar tilgang til et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Her finner du blant annet populære spisesteder som Fyr, Brasserie Blanche, Delicatessen og Michaels, samt dagligvarebutikker, bakerier og Vinmonopolet på Briskeby.

Området har gode kollektivforbindelser med trikk i Bogstadveien og kort avstand til Majorstuen stasjon, hvor T-banen tar deg til Nydalen og BI på kun åtte minutter eller til Blindern på tre minutter. Nationaltheatret, med tilgang til tog og Flytoget, ligger ca. 15 minutters gange unna. Høyskolen i Oslo og Akershus, samt Tannlegehøyskolen, er også lett tilgjengelig til fots.

For rekreasjon finnes det flere grønne områder i nærheten, inkludert Frognerparken, Slottsparken og Stensparken. Kun tre minutters gange unna ligger Uranienborgparken, som blant annet har basketballbane og bordtennis. I tillegg finnes flere treningssentre i nærområdet.

Leiligheten har adkomst via en port fra en stikkvei til Hegdehaugsveien, noe som gir en skjermet og rolig beliggenhet, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for flytting av kjøkken, omlegging av vann- og avløpsrør og hulltaking i bærende konstruksjoner datert 11.05.2017
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ikke søknadspliktige endringer: Det er etablert et soverom nr. 3 i del av stue.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformåll samt flate for bevaring av kulturmiljø.
Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for både vern og utvikling av kvartalet gjennom en helhetlig plan. Det legges til rette for at planområdet kan utvikle seg som et flerfunksjonelt område for økt byliv, flere boliger og andre formål som ikke kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

Se reguleringskart og reguleringsbestemmelser som følger som vedlegg til salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Reguleringen for eiendommen er nylig vedtatt og inngår i en helhetlig plan for kvartalet gården ligger i.
Området i sin helhet er regulert til bolig, kontor og næringsvirksomhet. Det skal legges til rette for ny bebyggelse i bakre del av Parkveien 27-31/Uranienborgveien 5 (felt 1), og del av Oscars gate 30 (felt 4). I felt 1 foreslås det en utbygging på ca. 5000 m2 BRA i 5-7 etasjer med boliger og utadrettede næringsformål i bebyggelsens første etasje. I felt 4 åpnes det opp for oppføring av en ny byvilla på inntil 450 m2. Planforslaget legger til rette for en kombinasjon av vern og stedstilpasset utvikling med boliger, kontor og næring i et område sentralt i Oslo. Store deler av planområdet foreslås regulert til hensynssone bevaring. Ny bebyggelse i felt 1 vil få en synlig plassering i bakkant av fredet bebyggelse mot Parkveien. Foreslåtte høyder for nybygg i felt 1 vil gi noe mer skygge på nabobebyggelse, spesielt for Uranienborgveien 9-11. Den foreslåtte forbindelsen

fra Parkveien til Uranienborgveien bidrar til å gjøre kvartalets bakgårdsmiljø med kulturverdier mer allment tilgjengelig. Planforslaget sikrer også vern av eksisterende trær, og sikrer opparbeidelse av sykkelveinettet mellom Parkveien og Kirkeveien, via Uranienborgveien.

Byggeplaner
Parkveien 27 - 31 og Uranienborgveien 5 - Riving av bygninger
Saksnummer 202461564 - Byggesak
Mottatt sak 05.11.2024
Status Søknad under behandling
Med bakgrunn i vedtatt S-5183 - Reguleringsplan for Hegdehaugsveien 28 m.fl., Uranienborg - for oppføring av nye bygninger «bakgårdsslottet» søkes med dette om rivning av noen av de eksisterende bygninger. Dette ønskes gjennomført for å ta nødvendige grunnundersøkelser og sikre hele eiendommen for den fremtidige byggeplass.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/398/5:
06.09.1932 - Dokumentnr: 990774 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1985 - Dokumentnr: 71347 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/3510
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

06.09.1932 - Dokumentnr: 990774 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 360446 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.11.1985 - Dokumentnr: 71347 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/3510

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

301/214/394:
06.09.1932 - Dokumentnr: 990774 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1985 - Dokumentnr: 71347 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/3510
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

06.09.1932 - Dokumentnr: 990774 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2025 - Dokumentnr: 360446 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.11.1985 - Dokumentnr: 71347 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/3510
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er vernet etter Plan og Bygningsloven.
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 765,-
Grunnpakke leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-

Samlet skal selger betale kr. 161 563,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Uranienborgveien 11G

Uranienborgveien 11G

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	23 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	10 min 0.7 km

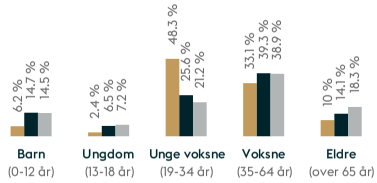
Offentlig transport

Uranienborgveien Linje 21	4 min 0.3 km
Homansbyen Linje 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Uranienborg skole	7 min
Mauritz hansens gt. ballbane	7 min
EVO Oscarsgate	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	9 min

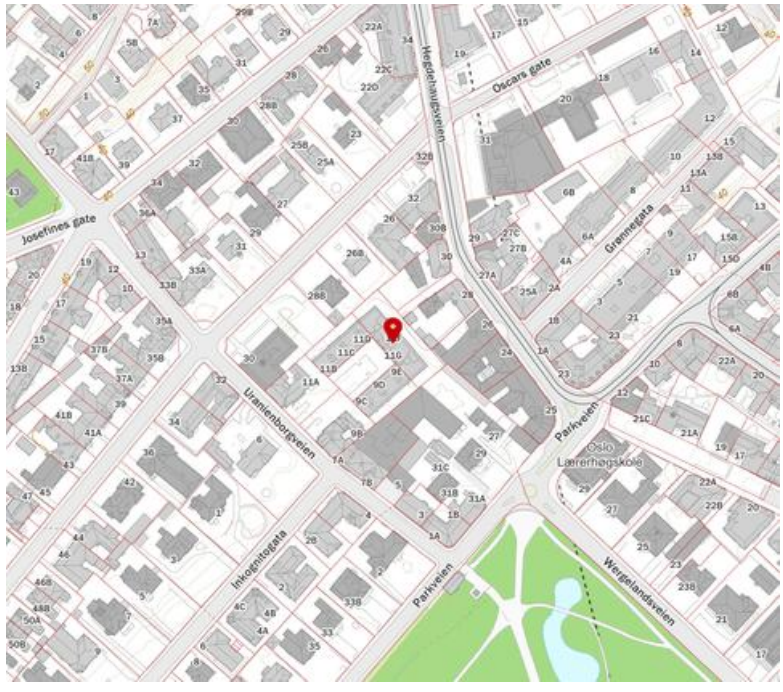
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område – trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

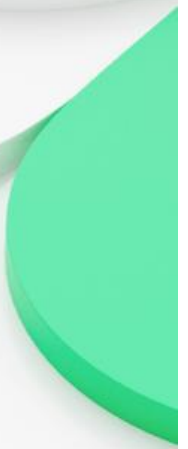


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Uranienborgveien 11G
0351 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1936
BRA: 71 m^2
BRA-i: 65 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	1	2

Supertakst
GNR: 214 BNR: 398 SNR: 5

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Uranienborgveien 11G
0351 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29903

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av overflater

(TG3) SPREKKER OG LØSE FLISER:
Enkelte mosaikkfliser er løse på befaringsdagen, og det er flere enkeltfliser med sprekker. Det er sannsynligvis ikke skader på underliggende membran ettersom det er brukt sveiset banememban som ligger under betongstøp.

I etterkant av befaringen er løse fliser limt fast av en murmester.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Ytterdøren er umerket og brannmotstand er ikke kjent.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Ytterdøren bør skiftes ut med en godkjent sikkerhetsdør. Brannmotstand B30 og lydisolering db35.
Anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran til kjøkkenet under kjøkkenbenken.
Stoppekran til bad i luke over baderomshimlingen.

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen, og gjøre skade på himlingen med bl.a. elektriske downlights.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

Fremlagt dokumentasjon (2025):
-Bytte 1 stk stikk på punkt o/ kjøkkenbenk
-Bytte 6 stk taklamper på punkter. Kunde leverer lamper.
-Bytte til Plejd trådløs dimmer for lampe o/ spisebord
-Bytte 3 stk downlight på punkt på bad. Med dimmer (dimmer tillegg)
-Bytte til 1 stk SG Prelude m/ stikk, speilarmatur på bad
-Bytte dimmer for downlights bad.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 settes pga manglende lekkasjesikring fra toalettsisterne, og pga mindre fuktskader i innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.4.2025	**6.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Mezada Maja Petilon** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Uranienborgveien 11G, 0351 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	214	Bruksnr:	398	Festenr:	
Seksjonsnr:	5	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1936						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, entre.

Standard

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, stoppekran, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Entre: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og sikringsskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Elektrisk anlegg delvis oppgradert. Dokumentasjon:	Nei
2017	Kjøkken pusset opp i regi av eier. Flyttet ut i stuen. Dokumentasjon: Eier har fremlagt dokumentasjon fra rørlegger.	Ja
2011	Badet ble pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	3	0	3	0	0
1. etasje	65	65	0	0	0
Kjeller	3	0	3	0	0
Totalt m²	**71**	**65**	**6**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	3	0	3	Ingen primærrom.	Loftsbod.
1. etasje	65	65	0	Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	3	0	3	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**71**	**65**	**6**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 3 kvm og loftsbod på 3 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 255 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1984. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Umerket tredør med ukjent brannmotstand.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1984.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Ytterdøren er umerket og brannmotstand er ikke kjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Ytterdøren bør skiftes ut med en godkjent sikkerhetsdør. Brannmotstand B30 og lydisolering db35.
Anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 2 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i 2017 og 2011.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Stoppekran til kjøkkenet under kjøkkenbenken.
Stoppekran til bad i luke over baderomshimlingen.

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimlingen. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen, og gjøre skade på himlingen med bl.a. elektriske downlights.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap med lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.8 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

Fremlagt dokumentasjon (2025):
-Bytte 1 stk stikk på punkt o/ kjøkkenbenk
-Bytte 6 stk taklamper på punkter. Kunde leverer lamper.
-Bytte til Plejd trådløs dimmer for lampe o/ spisebord
-Bytte 3 stk downlight på punkt på bad. Med dimmer (dimmer tillegg)
-Bytte til 1 stk SG Prelude m/ stikk, speilarmatur på bad
-Bytte dimmer for downlights bad.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2011. Lokal reparasjon av løse fliser i dusjsonen utført i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-3**

(TG3) SPREKKER OG LØSE FLISER:
Enkelte mosaikkfliser er løse på befaringsdagen, og det er flere enkeltfliser med sprekker. Det er sannsynligvis ikke skader på underliggende membran ettersom det er brukt sveiset banememban som ligger under betongstøp.

I etterkant av befaringen er løse fliser limt fast av en murmester.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 15 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater	150 000 - 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet er bygget opp med sveiset bunnmembran og plastsluk.

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 settes pga manglende lekkasjesikring fra toalettsisterne, og pga mindre fuktskader i innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Petilon, Mezada Maja	9578-5999-4-2769782	2025-04-21 01:05:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0185/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uranienborgveien 11G, 0351 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Mezada Maja Petilon

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3895299989
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp av tidligere eiere

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Satt opp ny stikk kontakt. Har ikke samsvarserklæring

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS & bad AS 16/1/2017

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkken. VVS & bad AS 16/1/2017

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet vegg, ny bærebjelke. På millimeteren AS Byggkonsulentene Øst AS Stole AS uavhengig kontroll 5/4/2017

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra tidligere prospekt fra takstman oktober 2016.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest finnes

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Utbygging i området

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0185/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Petilon, Mezada Maja	**2025-04-21**

Identifikasjon

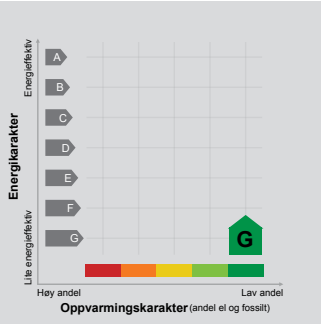
bankID Petilon, Mezada Maja

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Uranienborgveien 11G
Postnummer	0351
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	398
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80519265
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119456
Dato	13.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 3 227 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 227 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Line Fjeldstad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: l.fjeldstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0185/25 . Vår ref.: 5332-1-05 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Uranienborgvn.11 Nord Sameie
Organisasjonsnr:	971273194
Seksjonseier:	Petilon, Mezada Maja
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Uranienborgveien 11 G, 0351 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	214
Bnr.	398

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 80678342.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Disse blir tildelt av styret etter ansiennitet. Det er installert fellesanlegg for lading på flere av plassene.
Sameiet har inkludert varmt vann/fyring i fellesutgifter. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel Kun felles bredbånd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207536067
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	5 207 780,00
Innfrielsesdato:	30.05.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207920274
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 959 107,00
Innfrielsesdato:	30.12.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 579,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 579,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	776,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 119,-
Annen formue:	9 999,-
Gjeld:	121 198,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207536067
Restsaldo:	87 529,38
Kapitalkostnader:	861,63

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207920274
Restsaldo:	32 926,48
Kapitalkostnader:	237,28

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120 455,86,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Edvin Wadd Hermansen, e-post: uranienborgvn11nord@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5332
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2025 kl. 18:00, I leiligheten til Helge Tøger Hansen, 7 etg. oppgang F.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5332 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5332 Uranienborgvn.11 Nord Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000

Styrets innstilling

Styret ønsker å øke styrehonorar fra 60.000 kr til 80.000 kr.

STYRETS KOMMENTAR:

Bakgrunn for ønske er at vårt sameie lenge hatt ganske lavt styrehonorar sett i forhold til tilsvarende sameier. I tillegg mener styret at arbeidsmengde og tidsbruk gir rom for økning av styrehonorar.

OBOS har studert styrehonorarene til 3744 boligselskaper som forvaltes av OBOS. Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer.

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter.

Uranienborgveien 11 Nord består av 46 enheter og dagens styrehonorar = 60.000 kr gir 1304 kroner pr. enhet.

Ved eventuell økning til 80.000 kroner blir pris 1739,- kroner pr. enhet.

Vi er m.a.o. fortsatt godt innenfor gjennomsnitt for et sameie på vår størrelse.

Forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om at styrehonorar godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Endring av Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1.

§ 5 HUSORDENSREGLER

DAGENS TEKST

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene på hverdager.

NY TEKST:

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses senest kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Styret foretrekker ordlyden «låses senest kl. 22:00» fremfor den mer konkrete «låses kl. 22:00». Det henger sammen med at låsing av portene er basert på frivillighet blant beboerne i sameiet. Tidligere kjøpte sameiet en låsetjeneste av Securitas fredag, lørdag og søndag, men denne avtalen ble sagt opp for flere år siden. Sameiet

har spart store summer på at denne avtalen ble sagt opp og selv foretar låsing daglig. Derfor må også «på hverdager» fjernes fra teksten i våre vedtekter fordi låsing og åpning nå gjelder alle dager.

For at den som låser ikke skal føle seg bundet av et fast tidspunkt (nøyaktig kl. 22:00), men ha muligheten til å sjonglere litt med klokkeslett så blir det noe enklere for sameiet å rekruttere personer til låsing.

Glem aldri at denne passasjen foregår på vår eiendom og er et tilbud fra vårt sameie til gående som ønsker en enklere adkomst fra Uranienborgveien til Hegdehaugsveien. Det er ingen automatikk, ei heller kan noen andre enn beboere i vårt sameie be om at denne passasjen skal være åpen på dagtid.

2.

5. Bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse

DAGENS TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkretet eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

NY TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkretet eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

STYRETS KOMMENTAR:

Kun en bitteliten forandring i teksten. Benevnelsen «sameier» fjernes i setningen (*Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.)*

Alle som benytter vaskerom, grillplass og takterrasse har plikt til å sette seg inn i måten disse benyttes. Ikke bare sameiere.

3.

6. Bruk av felles gårdsplass – «Atriet»

DAGENS TEKST:

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord i skyggen av et syrintre. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander som beboerne ønsker å kvitte seg med. Container plasseres bak syklene i atriet. Enhver beboer har ansvar for å bringe spesialavfall (fjernsynsapparater m.m.) til steder som myndighetene har pålagt å ta imot slikt.

NY TEKST:

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander, farlig avfall og enkelte elektriske artikler som beboerne ønsker å kvitte seg med. Les informasjon om hva som kan kastes når styret informerer om utplassering av container på Vibbo. Container plasseres bak syklene i atriet.

STYRETS KOMMENTAR

«I skyggen av et syrintre» er feil og må fjernes. Det er ingen som sitter i skyggen av et syrintre der benker og bord er plassert.

Teksten som omhandler container, er ikke lenger riktig. Den nye rutinen er at det blir bestilt 3 forskjellige containere. 1 lukket container for avhending av større gjenstander, 1 for spesialavfall og 1 for småelektronikk. Det hadde vi ikke tidligere.

4. TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER

7. Unntaksvis bilparkering i atriet

DAGENS TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks- . utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

NY TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks. utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Gjeldende regler for parkering i atriet finnes på skilter ved innkjøring til atriet.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

STYRETS KOMMENTAR

Bare et lite tillegg til eksisterende tekst hvor det presiseres at regler som gjelder for parkering finnes på skilt ved innkjøring til atriet.

5.

Vedlegg 1 Reglement for bruk av takterrassen

DAGENS TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!

- Rydd opp etter deg! Ingen skal måte rydde etter andre!

- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp

- Fjern søppel!

- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall

- Rydd stoler og bord tilbake på plass

- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!

- Rydd etter dere – også på toalettet

- Det skal være ro etter midnatt! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster

Det er mulig å reservere høyre side av terrassen som har 2 bord eller venstre side som har ett. Meld fra til styret og lag oppslag på Vibbo senest 3 dager på forhånd om hvilke del du ønsker å bruke og hvor lenge. Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember. Det kan ikke reserveres plass for mer enn 3 timer.

Husk:
Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen tråkker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

---

NY TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!

- Rydd opp etter deg! Ingen skal måte rydde etter andre!

- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp

- Fjern søppel!

- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall

- Rydd stoler og bord tilbake på plass

- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!

- Rydd etter dere – også på toalettet

- Det skal være ro etter 23:00! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster:

Reservasjon foretas på Vibbo. Gå til fanen «temaer». Der vil du finne «Reservering takterrasse». Da ser du en kalender hvor du kan reservere tid. Skriv i kommentarfeltet hvilken side du ønsker å reservere. Informasjon om reservering blir tilgjengelig for alle som er tilknyttet Vibbo.

Reservasjon må skje 3 dager på forhånd og 3 timer er maksimal reserveringstid.

Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember.

Husk:

Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen tråkker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

---

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Det er bl.a. en direkte feil i forhold til våre vedtekter som sier at det skal være ro i fellesområder kl. 23:00. Så også på takterrassen.

Reservasjon for private sammenkomster foregår nå på Vibbo, men dette er ikke formelt oppdatert i husordensreglene. I tillegg er det noen små tillegg som gjelder slik reservasjon som er presisert i den nye teksten.

6 .

Vedlegg 2 - Reglement for bruk av sameiets vaskeri

DAGENS TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Strømmen er frakoblet i tida mellom kl. 22 og 08.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid i permen til venstre for døra.
a) Du kan bestille en periode på inntil 4 timer av gangen – og når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet
a) Les bruksanvisningen og følg den
b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det
a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen
b) Fjern lo-filteret i tørketrommelen. OBS! Dette har med brannsikkerhet å gjøre!
c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket
d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område
e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

NY TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Vaskeri skal ikke benyttes i tiden mellom kl. 22:00 og 08:00. Strømmen er frakoblet i tiden mellom kl. 22 og 08. Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager og helligdager.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid på Vibbo – se temaer «Timebestilling fellesvaskeri»
a) Du kan bestille en periode på inntil 6 timer av gangen. Når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet
a) Les bruksanvisningen og følg den
b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det
a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen
b) Fjern vann i tørketrommelen
c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket
d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område
e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Reservasjon av vasketid foretas nå på Vibbo, det er mulig å reservere for 6 timer av gangen, ikke 4 som tidligere og vi har byttet til ny tørketrommel som innebærer ny rutine.

Forslag til vedtak

Det foreslås at endring av husordensreglene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

Sak 8

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

DAGENS TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

NY TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Styret ber om at det ikke monteres elektriske vifter i gårdens naturlige luftesystem som er en del av gårdens originale konstruksjon fra den gang bygget var nytt. Det gjelder i hovedsak på bad og kjøkken. Slike vifter

kan skape ubalanse i luftesystemet og gi undertrykk i leiligheten hvor vifter monteres hvis man ikke samtidig sørger for nok mengde ny luft inn i leilighet. I tillegg kan slike vifter være til betydelig ulempe for andre og bl.a. føre til innsig av røyk fra pipeløp til andre leiligheter.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Her er ingen forandring, kun et tillegg til teksten som står i vedtektene våre pr. d.d.

I 2010 gjennomførte styret v/firma Pipe Eksperten AS en full gjennomgang av alle våre piper og ildsteder i alle leiligheter. Årsaken til dette var bl.a. at noen klagde på dårlig trekk i pipene og innsig av røyk i sin leilighet. Firma som utførte arbeidet, konkluderte med at etablering av vifter på taket ikke nødvendigvis ville hjelpe på problemet. Det var gjennomgående i hele rapporten til firma Pipe Eksperten AS at årsaken var undertrykk i leilighetene som hadde problemer fordi det ikke var nok tilgang til ekstern luft. Dette problemet ble merkbart forsterket i leiligheter som hadde installert elektriske vifter på bad og/eller kjøkken. Slik ventilator kan forstyrre det naturlige avtrekk da denne vil trekke luft ut av leiligheten og dermed danne et undertrykk, som i teorien kan medføre at avtrekket reverseres. Det kan bl.a. føre til dårlig trekk i ildsteder. I tillegg forårsaket disse viftene problemer i andre leiligheter tilknyttet samme pipeløp. Innsig av røyk i andre leiligheter er ofte resultat av elektriske vifter montert i vårt naturlige lufteanlegg.

Styret burde kommet med dette forslag på vårt årsmøte i 2021, men slik ble det ikke. Bedre sent enn aldri er det noe som heter og årsaken til at forslaget kommer i år er fordi styret flere ganger har registrert at meglere som selger leiligheter i vårt sameie anbefaler installasjon av vifter i salgsoppgaven, spesielt på bad for å bedre ventilasjon. Som oftest vil en takstrapport i vårt sameie ikke gi beste karakter for ventilasjon fordi ventilasjon er basert på naturlig trekk, slik det var da bygningen var ny. Derfor anbefaler takstmann installasjon av elektriske vifter.

Nå er det en gang slik at lufting på bad/kjøkken var basert på naturlig ventilasjon da bygningen var ny og slik har det vært i alle år etterpå. Det er vanskelig å gjøre noe med det i 2025 og vi som bor her og nye som kommer til må forholde seg til at slik er det. Hvis noen installerer vifter så kan det forårsake problemer for både seg selv og andre og det betyr at et slikt tillegg bør inkluderes i våre vedtekter.

§ 7 FELLESKOSTNADER

DAGENS TEKST:

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

NY TEKST:

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Størrelsen på purregebyret kan maksimalt være 1/10 av inkassosatsen, som fastsettes hvert år i (Forskrift til) inkassoloven. I 2025 er det maksimale purregebyret på 35 kr. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Nok et eksempel på at våre vedtekter er på etterskudd med gjeldende lovverk. Derfor denne nye teksten.

§ 11 SAMEIERMØTET

DAGENS TEKST:

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

NY TEKST:

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Teksten i våre vedtekter er ikke i henhold til eierseksjonsloven § 41 (Ordinært årsmøte):

I den paragrafen står det:

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Eierseksjonsloven går foran vedtektene i et sameie, og derfor må vi oppdatere våre vedtekter.

Forslag til vedtak
Det foreslås at endring av vedtektene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Wadd Hermansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Tøger Hansen
- Siw Merethe Veseth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Kvello
- Henrik Duus Berven

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:

Siden siste årsmøte 26.04.2023 har styret avholdt 5 formelle styremøter.

Styrets leder og nestleder har hatt anvisningsfullmakt, og de har, sammen med vår kontakt i OBOS, rådgiver Tea Linge, stått for kontroll og betaling av regninger.

Bruk av e-post som informasjonsdeling reduserer behovet for å avholde formelle styremøter. Styremøtene har vært brukt til å drøfte større og mer prinsipielle saker med hele styret samt protokollføre vedtak. Løpende oppgaver og mer avgrensede beslutninger er blitt tatt av leder og nestleder i kontakt med andre styremedlemmer via e-post.

Styret benytter Vibbo som vår informasjonskanal til seksjonseiere og leietagere.

Styret har avtale med OBOS om bruk av digital nøkkel til alle våre inngangsdører. Det innebærer at alle som registrerer seg har muligheten til å åpne dørene ved hjelp av sin mobiltelefon. Det er også mulig for alle boligeiere å dele digitale nøkler med familiemedlemmer, besøkende, til de som leier, eller ved spesielle behov. Dele nøkler kan gjøres permanent eller i en tidsavgrenset periode. Styret har til enhver tid kontroll på bruk av digitale nøkler og kan ved behov fjerne digitale nøkler.

Styrets hovedfokus i denne perioden har vært på vår økonomi. Arbeidet med å gjenopprette en sunn økonomi er videreført. Vi har betalt alle løpende kostnader uten å måtte bruke av kassekreditten. I tillegg har vi greid å sette av ca. 350.000 kr på sparekonto. Da er vi ca. halvveis i arbeidet med å bygge opp en akseptabel sparekonto igjen.

Styret har med vilje unngått å starte på kostnadskrevende prosjekter i 2024. Styret har god kontroll på byggets beskaffenhet og driften av gården generelt. Det er noen saker som står på vent for utbedring, blant annet 10 blomsterkasser på balkongene i retning syd. Disse er en del av fasaden og dermed gårdens ansvar. Noen av disse kassene trenger renovering og styret vurderer fortløpende når arbeidet skal gjøres. Vi må også utbedre gammelt elektrisk opplegg på loft. Det er HMS relatert arbeid som må gjøres i løpet av året.

Noen småting har vi likevel ordnet i løpet av denne perioden.

· En skade på yttervegg i 7 etg. i G oppgang er endelig reparert.

· Alle de gamle ytterdørene var ganske stygge etter flere års slitasje. Nå har de fått en runde med sandpapir og lakk og er noe mer presentable og sikret litt bedre mot vær og vind.

· Ingen av de sensorstyrte lysene i bakgården (3 stk.) fungerte slik de skal og alle 3 er skiftet ut med nye.

· De gamle dørpumpene til utgangsdørene har lenge fungert etter forgodtbefinnende. Ingen av pumpene tålte kulde og vi måtte titt og ofte be vaktmester justere slik at dørene gikk automatisk i lås. Nå er alle skiftet ut med nye.

· Låssylinder i oppgang G har lenge vært kranglete. Det har bl.a. ført til at beboer har fått brukket sin nøkkel. Nå er sylinder byttet, og låsen glir sømløst.

Styret setter stor pris på tilbakemeldinger fra beboere når det oppdages noe som ikke er som det skal være. Under det store snøfallet i vinter ble det plassert mye snø i en haug på nabotomta mot øst, inntil vårt gjerde. Her har vi bl.a. ladepunkter for elbil. Det førte til at gjerde fikk unormalt stort trykk og bulet ut. Det var fare for både gjerde og ladepunktene. Styret fikk beskjed om dette fra observant beboer Per Erichssen og sendte klage til eier av tomta, Aspelin Ramm. Etter en stund fikk vi bekreftet at klage var mottatt og at problemet skulle

ordnes. Det er viktig at vi tar tak i slike saker når de skjer og ikke lar vår eiendom forfalle, spesielt når det er andre som står bak skaden. Så følge med og gi beskjed når dere ser noe styret bør ta tak i.

I oktober 2024 fikk vi nabovarsel om at det skulle foregå arbeid på den kommende byggeplassen i retning øst. Noen bygninger skal rives og det skal foretas sjekk av grunnen i området. I samarbeid med nabogården U9c og advokat ble det forfattet et tilsvar da nabovarselet ville få betydelig konsekvenser for oss. (Informasjon om dette finner dere på Vibbo). Det førte til at det opprinnelige nabovarselet ble forandret til en løsning vi kan leve med. I etterkant av styrets svar har en av våre beboere, Hjalte Rognså i tillegg sendt klage til Bymiljøetaten som omhandler eksklusivt eiketreet som står på vår eiendom. Det treet skal hensyntas spesielt i forhold til byggingen på nabotomta da treet er bevaringsverdig og skal gis tilfredsstillende levekår både i byggeperioden og etterpå. (Dette kan dere også lese mer om på Vibbo). Styret takker Hjalte Rognså for svar til Bymiljøetaten og at han satte søkelys på en sak som styret hadde uteglemt da vårt tilsvar til nabovarsel ble oversendt.

Styret har vært i kontakt med Bydel Frogner ved flere anledninger i 2024. Reglene for servering i bakgårder blir ikke håndhevet og vi utsettes for støy som ikke er forenlig med regelverket. Åpningstider blir ikke overholdt og støynivå er langt over grensen for hva som er tillatt. Slikt arbeid er svært tidkrevende, og svarene vi får viser med all tydelighet at bydelen ikke har mulighet til å foreta seg veldig mye i slike saker. Politiet er heller ikke spesielt behjelpelig, ei heller Næringsetaten i Oslo kommune som er ansvarlig for at reglene for servering av alkohol overholdes. Derfor blir vi som oftest overlatt til oss selv og må kjempe for våre interesser. Vi har som følge av dette bl.a. hatt møte med innehaver av Mabou som har ført til at uteserveringen på parkeringsplassen nå følger gjeldende regler og stenger kl. 20:00. Når det gjelder 17.mai og «galskapen» på parkeringsplassen på nabotomta så har vi ikke fått noen garantier om at dette ikke vil skje igjen. I 2024 var det så ille at alarm i biler som sto parkert i bakgården ble aktivert som følge av støynivået!

På budsjettmøtet i oktober 2024 bestemte styret at vi ikke øker felleskostnadene fra januar 2025. Budsjettet vi har vedtatt gir et lite overskudd. Forsikring og kommunale avgifter har hatt en kraftig økning i 2025. Samtidig ser vi at andre kostnader som vaktmester, strøm, renter, drift av heiser, drift av varmeanlegg m.m. går i «feil» retning. Styret følger nøye med og vurderer fortløpende om det blir behov for økning av felleskostnader i løpet av 2025. Dessverre er det slik at det er kun oss selv som må betjene disse kostnadene.

Styret innførte en prøveløsning for bestilling av tid i fellesvaskeri i 2024. Bestilling ved hjelp av skjema på papir ble forkastet til fordel for bestilling av tid digitalt via Vibbo. Det er en langt mer praktisk løsning for bruker og styret har bedre kontroll på bruken av fellesvaskeri. Det er ikke registrert noen klager på denne løsningen. Det blir derfor en permanent løsning for fremtiden hvis årsmøtet sier ja til styrets forslag om forandringer i våre husordensregler.

En av styrets viktigste oppgaver er å passe på at vi ikke betaler for noe vi ikke skal betale for. Det er ikke sjelden styret må «krangle» med leverandører om fakturaer, eller deler av fakturaer vi har mottatt. Det er sannsynligvis mange sameier/borettslag hvor det kan være enkelt for leverandører å fakturere med «gaffel» uten at det får konsekvenser. Vi har noen leverandører som krever nøyere oppfølging enn andre og når det er uenighet fører det ofte til mange timer med ekstraarbeid for styret. I 2024 ble ca. 40.000-50.000 kr fjernet fra opprinnelige fakturaer vi mottok som følge av dette arbeidet. Penger spart er penger tjent.

2024 var året da felles TV-avtale for våre beboere var historie. TV bokser på samlet inn og nå kan de som ønsker fritt sette sammen sin egen TV avtale.

Første søndag i advent ble lysene på vårt juletre tent som vanlig. Nok en gang var det musikere fra Oslofjord Brass som sto for underholdningen. Det er U11 Nord som er teknisk arrangør for dette felles arrangementet med de andre gårdene som omkranser atriet. Gløggen Helge Tøger Hansen mikser blir bedre og bedre for hvert år som går. Det er ekstra hyggelig at flere og flere fra alle gårdene deltar.

Styret takker som vanlig alle som bidrar til at portene mot Badehusgaten låses og åpnes hver dag.

Styret takker også Kirsten Fagermo for hennes mange timer i blomsterbedene på takterrassen om sommeren. Takterrassen er en oase for gårdens beboere og skal behandles av alle på aller beste vis og ikke minst i henhold til gjeldende husordensregler.

FELLESSTYRET

Styret ved styreleder er representert i fellesstyret for de 3 gårdene som omkranser atriet. Fellesstyret har også søkelys på kostnader og vi har bl.a. sagt opp en svært kostbar avtale med skadedyrfirma og tegnet ny avtale med et nytt firma som var langt billigere. Avtalen vi har med vaktmesterselskap er også klar for reforhandling i 2025.

Sandkassen fikk ny sand i 2024 og vi har tegnet avtale med firma som sørger for at søppelbrønnene blir vasket og sjekket for skader en gang i året.

Avtalen med vår fantastiske gartner (Dakini) er forlenget og hun sørger for at atriet ser ut som en botanisk have. Det er liten tvil om at denne årlige felles investering øker trivselen ved å bo her og samtidig verdien på våre leiligheter. Det er ikke uvanlig at atriets uteområde trekkes fram som viktig salgsargument når leiligheter rundt atriet skal selges.

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD
ORG.NR. 971 273 194, KUNDENR. 5332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 027 128	3 038 496	3 037 000	3 032 000
Ladeinntekter EL-bil		6 983	6 173	10 000	10 000
Andre inntekter	3	12 899	1 531	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 047 010**	**3 046 200**	**3 047 000**	**3 042 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 988	-8 317	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-107 805	-102 520	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	7	-6 188	-1 375	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-325 507	-461 778	-264 000	-282 000
Forsikringer		-359 820	-330 171	-363 000	-436 000
Kommunale avgifter	9	-521 956	-439 215	-521 000	-596 500
Energi/fyring	10	-272 057	-282 517	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 268	-302 328	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-250 440	-245 620	-265 000	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 096 488**	**-2 242 302**	**-2 060 460**	**-2 242 000**
DRIFTSRESULTAT		**950 522**	**803 898**	**986 540**	**800 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 150	36 546	0	0
Finanskostnader	13	-542 585	-486 474	-526 000	-518 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-496 435**	**-449 928**	**-526 000**	**-518 000**
ÅRSRESULTAT		**454 087**	**353 969**	**460 540**	**282 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		454 087	353 969		

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD
ORG.NR. 971 273 194, KUNDENR. 5332

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		53	14 357
Andre kortsiktige fordringer	14	15 215	0
Driftskonto OBOS-banken		317 718	667 237
Sparekonto OBOS-banken		508 702	1 366
SUM OMLØPSMIDLER		**841 688**	**682 959**
SUM EIENDELER		**841 688**	**682 959**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 605 226	-7 059 312
SUM EGENKAPITAL		**-6 605 226**	**-7 059 312**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 211 048	7 458 501
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 211 048**	**7 458 501**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 991	34 654
Leverandørgjeld		219 000	181 564
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		2 875	46 875
Påløpte avdrag		0	20 677
SUM KORTSIKTIG GJELD		**235 866**	**283 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**841 688**	**682 959**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,25.03.2025
Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

Per Edvin Wadd Hermansen/s/ Siw Merethe Veseth/s/ Helge Tøger Hansen/s/

Christian Alfred Gaussen/s/ Karen-Marie Eikeland/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 961 503
Parkering	60 840
Bod	4 785
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 027 128**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	40
Leie skapplass, bod	1 106
Nøkler	2 190
Refusjon skadesak	9 563
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 899**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 988.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 188**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 581
Drift/vedlikehold VVS	-15 244
Drift/vedlikehold elektro	-15 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 418
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 071
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-49 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 321
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 890
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 719
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-325 507**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-391 156
Feieavgift	-7 888
Renovasjonsavgift	-122 912
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-521 956**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-210 710
Strøm fyringsanlegg	-61 347
SUM ENERGI / FYRING	**-272 057**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 618
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 954
Vaktmestertjenester	-85 128
Renhold ved firmaer	-98 340
Snørydding	-11 648
Andre fremmede tjenester	-10 886
Kontor- og datarekvisita	-500
Andre kontorkostnader	-650
Kontingenter	-1 610
Bank- og kortgebyr	-3 120
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-16 986
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-250 440**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 614
Tbf renter av for sent innbetalte felleskostnader	-68
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 604
SUM FINANSINNTEKTER	**46 150**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-536 541
Renter på leverandørgjeld	-44
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-542 585**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt for tilgodehavende kreditnota	8 775
Avsatt for viderefakturert faktura	6 440
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 215**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2016	-7 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 129 748	
Nedbetalt i år	222 896	
		-5 247 356
Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-2 100 000	
Nedbetalt tidligere	111 751	
Nedbetalt i år	24 557	
		-1 963 692
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 211 048**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 027 128	3 037 000	9 872	0 %
Ladeinntekter EL-bil	6 983	10 000	3 017	30 %
Andre inntekter	12 899	0	-12 899	100 %
Sum driftsinntekter	**3 047 010**	**3 047 000**	**-10**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 460	0	0 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 988	-11 000	-4 012	36 %
Forretningsførerhonorar	-107 805	-108 000	-195	0 %
Konsulenthonorar	-6 188	-10 000	-3 812	38 %
Drift og vedlikehold	-325 507	-264 000	61 507	-23 %
Forsikringer	-359 820	-363 000	-3 180	1 %
Kommunale avgifter	-521 956	-521 000	956	0 %
Energi/fyring	-272 057	-250 000	22 057	-9 %
TV-anlegg/bredbånd	-177 268	-200 000	-22 732	11 %
Andre driftskostnader	-250 440	-265 000	-14 560	5 %
Sum driftskostnader	**-2 096 488**	**-2 060 460**	**36 028**	**-2 %**
Driftsresultat	**950 522**	**986 540**	**36 018**	**4 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	46 150	0	-46 150	100 %
Finanskostnader	-542 585	-526 000	16 585	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-496 435**	**-526 000**	**-29 565**	**6 %**
Årsresultat	**454 087**	**460 540**	**6 453**	**1 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiet 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.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EI5AZ-JCJ1I-SY0Y1-ZKXL4-ST1WB-OGNBQ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 12:34:54 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EI5AZ-JCJ1I-SY0Y1-ZKXL4-ST1WB-OGNBQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet 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 signatørenes 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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5332 **Selskapsnavn:** SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

Organisasjonsnummer: 971273194
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, I leiligheten til Helge Tøger Hansen, 7 etg. oppgang F.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Henrik Duus Berven er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitne ble Øystein Hellum foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000

Styrets innstilling
Styret ønsker å øke styrehonorar fra 60.000 kr til 80.000 kr.

STYRETS KOMMENTAR:

Bakgrunn for ønske er at vårt sameie lenge hatt ganske lavt styrehonorar sett i forhold til tilsvarende sameier. I tillegg mener styret at arbeidsmengde og tidsbruk gir rom for økning av styrehonorar.

OBOS har studert styrehonorarene til 3744 boligselskaper som forvaltes av OBOS. Det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2500 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 3100 kroner eller mer.

De minste boligselskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 2085 kroner per bolig for de som har 6–30 boenheter.

Uranienborgveien 11 Nord består av 46 enheter og dagens styrehonorar = 60.000 kr gir 1304 kroner pr. enhet.

Ved eventuell økning til 80.000 kroner blir pris 1739,- kroner pr. enhet.

Vi er m.a.o. fortsatt godt innenfor gjennomsnitt for et sameie på vår størrelse.

Forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om at styrehonorar godkjennes.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.
✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

7. Endring av Husordensregler

1.
§ 5 HUSORDENSREGLER

DAGENS TEKST

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene på hverdager.

NY TEKST:

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses senest kl. 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Styret foretrekker ordlyden «låses senest kl. 22:00» fremfor den mer konkrete «låses kl. 22:00». Det henger sammen med at låsing av portene er basert på frivillighet blant beboerne i sameiet. Tidligere kjøpte sameiet en låsetjeneste av Securitas fredag, lørdag og søndag, men denne avtalen ble sagt opp for flere år siden. Sameiet har spart store summer på at denne avtalen ble sagt opp og selv foretar låsing daglig. Derfor må også «på hverdager» fjernes fra teksten i våre vedtekter fordi låsing og åpning nå gjelder alle dager.

For at den som låser ikke skal føle seg bundet av et fast tidspunkt (nøyaktig kl. 22:00), men ha muligheten til å sjonglere litt med klokkeslett så blir det noe enklere for sameiet å rekruttere personer til låsing.

Glem aldri at denne passasjen foregår på vår eiendom og er et tilbud fra vårt sameie til gående som ønsker en enklere adkomst fra Uranienborgveien til Hegdehaugsveien. Det er ingen automatikk, ei heller kan noen andre enn beboere i vårt sameie be om at denne passasjen skal være åpen på dagtid.

2.

5. Bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse

DAGENS TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkretet eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

NY TEKST:

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkretet eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.

STYRETS KOMMENTAR:

Kun en bitteliten forandring i teksten. Benevnelsen «sameier» fjernes i setningen (*Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på.)*

Alle som benytter vaskerom, grillplass og takterrasse har plikt til å sette seg inn i måten disse benyttes. Ikke bare sameiere.

3.

6. Bruk av felles gårdsplass – «Atriet»

DAGENS TEKST:

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord i skyggen av et syrintre. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander som beboerne ønsker å kvitte seg med. Container plasseres bak syklene i atriet. Enhver beboer har ansvar for å bringe spesialavfall (fjernsynsapparater m.m.) til steder som myndighetene har pålagt å ta imot slikt.

NY TEKST:

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.

De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander, farlig avfall og enkelte elektriske artikler som beboerne ønsker å kvitte seg med. Les informasjon om hva som kan kastes når styret informerer om utplassering av container på Vibbo. Container plasseres bak syklene i atriet.

STYRETS KOMMENTAR

«I skyggen av et syrintre» er feil og må fjernes. Det er ingen som sitter i skyggen av et syrintre der benker og bord er plassert.

Teksten som omhandler container, er ikke lenger riktig. Den nye rutinen er at det blir bestilt 3 forskjellige containere. 1 lukket container for avhending av større gjenstander, 1 for spesialavfall og 1 for småelektronikk. Det hadde vi ikke tidligere.

4. TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER

7. Unntaksvis bilparkering i atriet

DAGENS TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks- . utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

NY TEKST:

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f.eks. utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Gjeldende regler for parkering i atriet finnes på skilter ved innkjøring til atriet.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

STYRETS KOMMENTAR

Bare et lite tillegg til eksisterende tekst hvor det presiseres at regler som gjelder for parkering finnes på skilt ved innkjøring til atriet.

5.
Vedlegg 1 Reglement for bruk av takterrassen

DAGENS TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!

- Rydd opp etter deg! Ingen skal måte rydde etter andre!

- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp

- Fjern søppel!

- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall

- Rydd stoler og bord tilbake på plass

- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!

- Rydd etter dere – også på toalettet

- Det skal være ro etter midnatt! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster

Det er mulig å reservere høyre side av terrassen som har 2 bord eller venstre side som har ett. Meld fra til styret og lag oppslag på Vibbo senest 3 dager på forhånd om hvilke del du ønsker å bruke og hvor lenge. Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember. Det kan ikke reserveres plass for mer enn 3 timer.

Husk:
Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen tråkker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare.
Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

---

NY TEKST:

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og til omgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!

- Rydd opp etter deg! Ingen skal måte rydde etter andre!

- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp

- Fjern søppel!

- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall

- Rydd stoler og bord tilbake på plass

- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester, har ansvar for at gjestene har det hyggelig:

- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!

- Rydd etter dere – også på toalettet

- Det skal være ro etter 23:00! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster:

Reservasjon foretas på Vibbo. Gå til fanen «temaer». Der vil du finne «Reservering takterrasse». Da ser du en kalender hvor du kan reservere tid. Skriv i kommentarfeltet hvilken side du ønsker å reservere. Informasjon om reservering blir tilgjengelig for alle som er tilknyttet Vibbo.

Reservasjon må skje 3 dager på forhånd og 3 timer er maksimal reserveringstid.

Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember.

Husk:

Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen tråkker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare.
Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

---

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Det er bl.a. en direkte feil i forhold til våre vedtekter som sier at det skal være ro i fellesområder kl. 23:00. Så også på takterrassen.

Reservasjon for private sammenkomster foregår nå på Vibbo, men dette er ikke formelt oppdatert i husordensreglene. I tillegg er det noen små tillegg som gjelder slik reservasjon som er presisert i den nye teksten.

6 .

Vedlegg 2 - Reglement for bruk av sameiets vaskeri

DAGENS TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Strømmen er frakoblet i tida mellom kl. 22 og 08.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid i permen til venstre for døra.
a) Du kan bestille en periode på inntil 4 timer av gangen – og når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet
a) Les bruksanvisningen og følg den
b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det
a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen
b) Fjern lo-filteret i tørketrommelen. OBS! Dette har med brannsikkerhet å gjøre!
c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket
d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område
e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

NY TEKST:

Reglement for bruk av sameiets vaskeri:

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerne i oppgangene E, F og G alle hverdager. Vaskeri skal ikke benyttes i tiden mellom kl. 22:00 og 08:00. Strømmen er frakoblet i tiden mellom kl. 22 og 08. Vaskeriet skal ikke benyttes på søndager og helligdager.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

Reserver vasketid på Vibbo – se temaer «Timebestilling fellesvaskeri»
a) Du kan bestille en periode på inntil 6 timer av gangen. Når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny
b) Stryk reservasjon om du ikke skal bruke den
c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

Bruk utstyret med varsomhet
a) Les bruksanvisningen og følg den
b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det
a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks. såperester på vaskemaskinen
b) Fjern vann i tørketrommelen
c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket
d) Ta med private vaskeartikler og tøy tilbake til privat område
e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

STYRETS KOMMENTAR

Dagens tekst er ikke i henhold til praksis som benyttes og teksten trenger oppdatering. Reservasjon av vasketid foretas nå på Vibbo, det er mulig å reservere for 6 timer av gangen, ikke 4 som tidligere og vi har byttet til ny tørketrommel som innebærer ny rutine.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at endring av husordensreglene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

✓ Vedtatt. Benkeforslag; Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig, setningen strykes. Øvrige endringer gjennomføres.

8. Endring av vedtekter

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

DAGENS TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

NY TEKST:

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Styret ber om at det ikke monteres elektriske vifter i gårdens naturlige luftesystem som er en del av gårdens originale konstruksjon fra den gang bygget var nytt. Det gjelder i hovedsak på bad og kjøkken. Slike vifter kan skape ubalanse i luftesystemet og gi undertrykk i leiligheten hvor vifter monteres hvis man ikke samtidig sørger for nok mengde ny luft inn i leilighet. I tillegg kan slike vifter være til betydelig ulempe for andre og bl.a. føre til innsig av røyk fra pipeløp til andre leiligheter.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Her er ingen forandring, kun et tillegg til teksten som står i vedtektene våre pr. d.d.

I 2010 gjennomførte styret v/firma Pipe Eksperten AS en full gjennomgang av alle våre piper og ildsteder i alle leiligheter. Årsaken til dette var bl.a. at noen klagde på dårlig trekk i pipene og innsig av røyk i sin leilighet. Firma som utførte arbeidet, konkluderte med at etablering av vifter på taket ikke nødvendigvis ville hjelpe på problemet. Det var gjennomgående i hele rapporten til firma Pipe Eksperten AS at årsaken var undertrykk i leilighetene som hadde problemer fordi det ikke var nok tilgang til ekstern luft. Dette problemet ble merkbart forsterket i leiligheter som hadde installert elektriske vifter på bad og/eller kjøkken. Slik ventilator kan forstyrre det naturlige avtrekk da denne vil trekke luft ut av leiligheten og dermed danne et undertrykk, som i teorien kan medføre at avtrekket reverseres. Det kan bl.a. føre til dårlig trekk i ildsteder. I tillegg forårsaket disse viftene problemer i andre leiligheter tilknyttet samme pipeløp. Innsig av røyk i andre leiligheter er ofte resultat av elektriske vifter montert i vårt naturlige lufteanlegg.

Styret burde kommet med dette forslag på vårt årsmøte i 2021, men slik ble det ikke. Bedre sent enn aldri er det noe som heter og årsaken til at forslaget kommer i år er fordi styret flere ganger har registrert at meglere som selger leiligheter i vårt sameie anbefaler installasjon av vifter i salgsoppgaven, spesielt på bad for å bedre ventilasjon. Som oftest vil en takstrapport i vårt sameie ikke gi beste karakter for ventilasjon fordi ventilasjon er basert på naturlig trekk, slik det var da bygningen var ny. Derfor anbefaler takstmann installasjon av elektriske vifter.

Nå er det en gang slik at lufting på bad/kjøkken var basert på naturlig ventilasjon da bygningen var ny og slik har det vært i alle år etterpå. Det er vanskelig å gjøre noe med det i 2025 og vi som bor her og nye som kommer til må forholde seg til at slik er det. Hvis noen installerer vifter så kan det forårsake problemer for både seg selv og andre og det betyr at et slikt tillegg bør inkluderes i våre vedtekter.

§ 7 FELLESKOSTNADER

DAGENS TEKST:

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

NY TEKST:

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Størrelsen på purregebyret kan maksimalt være 1/10 av inkassosatsen, som fastsettes hvert år i (Forskrift til) inkassoloven. I 2025 er det maksimale purregebyret på 35 kr. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Nok et eksempel på at våre vedtekter er på etterskudd med gjeldende lovverk. Derfor denne nye teksten.

§ 11 SAMEIERMØTET

DAGENS TEKST:

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

NY TEKST:

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

STYRET KOMMENTERER FORSLAGET:

Teksten i våre vedtekter er ikke i henhold til eierseksjonsloven § 41 (Ordinært årsmøte):

I den paragrafen står det:

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Eierseksjonsloven går foran vedtektene i et sameie, og derfor må vi oppdatere våre vedtekter.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at endring av vedtektene vedtas i henhold til saksfremstillingen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Wadd Hermansen

Følgende stilte til valg:
Per Wadd Hermansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Helge Tøger Hansen
Siw Merethe Veseth

Følgende stilte til valg:
Helge Tøger Hansen
Siw Merethe Veseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Duus Berven
Dag Kvello

Følgende stilte til valg:
Henrik Duus Berven
Dag Kvello

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Sidsel Martha Bjelland
Anne Marie Hjelmstad

Følgende stilte til valg:
Sidsel Martha Bjelland
Anne Marie Hjelmstad

Protokollen signeres av:
Møteleder: Henrik Duus Berven /s/
Protokollvitne: Øystein Hellum/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Per Edvin Wadd Hermansen	2025 - 2026
Nestleder Helge Tøger Hansen	2025 - 2027
Styremedlem Siw Merethe Veseth	2025 - 2027
Styremedlem Christian Alfred Gaussen	2024 - 2026
Styremedlem Karen-Marie Eikeland	2024 - 2026
Varamedlem Henrik Duus Berven	2025 - 2026
Varamedlem Dag Kvello	2025 - 2026

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Uranienborgveien 11 Nord

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 26. august 2020 i medhold av lov om

eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65. Endret i årsmøte 27. april 2021

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 214, bnr. 398 i Oslo med påstående bygninger samt 1/3 av Uranienborgveien 9B.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 46 seksjoner, 44 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal og er basert på det areal som seksjonen utgjør i forhold til hele boarealet i sameiet.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to gangerfolketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §31.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn.

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. I den forbindelse vises det til ordensregler av 12. april 1999, inntatt som vedlegg til disse vedtekter. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses kl 22.00. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene på hverdager.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører inkludert ventilasjon, skifte, restaurere, fjerne eller montere ildsted, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o.l., nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve purregebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, jfr. § 9.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

For skade på fellesareal eller andre boenheter som skyldes at sameieren har forsømt sin vedlikeholdsplikt, eller ved forsettlig eller uaktsom adferd voldt slik skade, står sameieren ansvarlig overfor sameiet og eventuelle andre skadelidte. Der skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameieren holdes ansvarlig for eventuell egenandel på forsikringen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk

§ 10 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 11 SAMEIERMØTET

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

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

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og godkjenne styrets årsregnskap for foregående kalenderår
- fastsette styrets og revisors godtgjørelse
- fastsette innbetaling til utgiftsdekning og evt. vedlikeholdsfond
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet, tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og fire medlemmer samt at det bør velges ett varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt.

Styreleder tjenestegjør i ett år mens de andre styremedlemmene velges for to år, fortrinnsvis slik at minst to styremedlemmer velges hvert år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges. Varemedlem velges for ett år og kan gjenvelges.

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

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to av styremedlemmene forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal revideres av en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 14 FORRETNINGSFØRER OG ANDRE FUNKSJONÆRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 MINDRETALLSVERN

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

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 12. april 1999
Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

Endret, 12.03.12 og 26.08.20

Sameiet Uranienborgveien 11Nord

Husordensregler vedtatt på ordinær sameiermøte 24.04.2008.
Endret på ordinært sameiermøte 12.03.2012.
Endret på ordinært sameiermøte 13.04.2015
Endret på ordinært årsmøte 27.04.21
Endret på ordinært årsmøte 27.04.22
Endret på ordinært årsmøte 25.04.24

1. Om sameiets husordensregler

Sameiet reguleres av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Loven regulerer forholdet mellom sameiere i kapittel 4 ff, og bestemmer i § 28 at alle sameier skal ha vedtekter og i § 29 at den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Husordensreglene er en utdyping av våre vedtekters § 10 og er som vedtektene fastsatt av sameiermøtet.

Formålet med husordensreglene er å sikre gode naboforhold og godt sameie av eiendom uten unødvendige konflikter. Av vedtektenes § 17 følger at alle sameiere plikter å sette seg inn i husordensreglene og følge dem. Ved framleie av seksjon overføres denne plikten på leietakere.

Mislighold av sameierplikter er regulert av eierseksjonslovens § 26.

2. Gode naboforhold

Hensynsfullhet overfor naboer gjelder spesielt støy. Eiendommen er lydisolert med den standard som gjaldt på byggetidspunktet og det er lytt mellom leilighetene. Moderne musikkanlegg på høyt volum er derfor dessverre ingen privat glede, høy musikk deles med naboene og kan virke forstyrrende. Det samme gjelder samtaler i oppgangene eller ute i atriet. I atriet, oppgangene og takterrassen skal det være ro etter kl 23:00.

Ved festlige sammenkomster må enhver vert ta særlig ansvar for sine gjester og for at festen ikke forstyrrer naboenes nattero eller skader eller forsøpler indre eller ytre felles eiendom.

Støyende arbeider må ikke utføres etter kl 22 eller på høytids- og helligdager.

Nabovarsel er en høflig måte å si fra om at man skal holde fest, men nabovarslet opphever ingen regler. Ved alvorlige brudd på husordensreglenes bestemmelser kan assistanse fra vaktselskap tilkalles av berørte naboer eller av styret. Kostnadene ved utrykningen belastes ansvarlig seksjonseier. Styret utformer og gir informasjon om nærmere regler for dette.

3. Kontakt mellom sameiets styre og sameierne

Styret representerer sameiermøtet i perioden det er valgt for Styret henvender seg til seksjonseierne ved skriftlige meldinger på Vibbo Skriftlig melding kan bli benyttet i spesielle forhold som gjelder alle seksjonseiere, f eks vedlikehold som krever at seksjonseier må gi tilgang til leiligheten Vibbo benytter styret til meldinger som seksjonseier i større grad kan velge å forholde seg til, f eks at parkeringsplass er ledig eller at det er bestilt container for større avfallsgjenstander Informasjon fra styret gjennom Vibbo anses som kjent av alle som bor i sameiet
Seksjonseier som leier ut sin leilighet plikter å invitere de som leier som deltager på Vibbo med e-post og telefonnummer som kontaktinformasjon (minimum er telefonnummer) Seksjonseier som leier ut plikter i tillegg å informere styret separat om alle som til enhver tid er leietager og bor i de respektive leilighetene med navn, telefonnummer og leilighetsnummer Slik informasjon skal gis til styret skriftlig via styrets e-post adresse: uranienborgveien11nord@styrerommet no Dette for å sikre at styret har kontroll på hvem, hvor og hvor mange som bor i gården Dette er i henhold til HMS regler og kan være viktig informasjon i situasjoner som krever at styret må kunne gjøre rede for de som har tilhold i gården, f eks ved brann.

4. Varsomhet og omtanke i behandling av felleseiendom

Alle sameiets områder som ikke er del av privat seksjon er felles eiendom som alle som bor i sameiet har tilgang til. Sameierne har felles ansvar for å holde felles eiendom i god stand og enhver som bor i gården må derfor unngå skade på og forsøpling av felleseiendom. Det påhviler også enhver beboer å se til at alle felles dører holdes forsvarlig stengt. Særlig gjelder dette dem som gir adgang til huset for håndverkere, i forbindelse med teknisk service eller flytting.

For å skjerme eiendommen mot uvedkommende om natten skal portene mot Hegdehaugsveien og mot bakgården låses kl 22.00. Securitas låser på fredag, lørdag og søndag. Styret utleverer nøkler til de som har parkeringsplass i bakgården og til sameiere som forplikter seg til å delta i dugnad med låsing og åpning av portene på de øvrige hverdagene. Nøklene er personlige og skal ikke kopieres eller overleveres andre.

Enhver som leier inn tjenesteyting i forbindelse med f eks vedlikehold eller flytting er ansvarig for eventuell skade på felleseiendom som måtte oppstå i forbindelse med oppdraget. Styret og naboene skal varsles før slike oppdrag settes i verk.

Sameiet følger kommunale bestemmelser om sikkerhet. Av brannvernhensyn er det ikke tillatt å sette opp fyrverkeri i indre by eller benytte åpen flamme i nærhet av treverk. Indre by er full av rotter som kan livnære seg av mat som er tiltenkt f eks småfugler og som blir liggende på bakken.

Det er helt forbudt å oppholde seg på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp som utsettes for unødig slitasje om noen går på den. Taket er heller ikke sikret mot fallulykker.

Felles rom i kjeller eller på loftet, samt oppgangene skal alltid holdes lett fremkommelige og tilgjengelige for rengjøring. Sameiet kjøper rengjøringstjenester til oppgangene. Denne omfatter ikke rengjøring under eventuelle private matter utenfor egen inngangsdør. Enhver som har slik matte må derfor støtte opp under rengjøringen av oppgangen ved å holde det rent rundt matten sin.

Felles områder må ikke brukes som lagringsplass for private eiendeler. Etter avtale med styret kan det unntaksvis gis tillatelse til tidsavgrenset slik lagring. Foreligger ikke styrets tillatelse kan alle private eiendeler som er plassert utenom privat område fjernes uten varsel.

5. Bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse

Det er av stor betydning for sameiet at enhver som bruker vaskeriet i kjelleren, grillplassen og terrassen på taket alltid rydder opp etter seg før lokalene forlates. Konkretet eksempler på hvordan sameiet ønsker at spesiell felleseiendom som vaskeri og takterrasse skal brukes er nedfelt som særlig reglement som er oppslått på inngangsdørene. Enhver sameier som benytter disse felles godene vil på denne måten ha anledning til, og har plikt til, å sette seg inn i måten de skal benyttes på. I perioden mellom sameiermøtene er det styret som forvalter de særlige reglementene for bruk av vaskerom, grillplass og takterrasse. Bestemmelser som styret gjør kjent ved oppslag i vaskeriet, ved grillplassen eller på takterrassen gjelder og inngår som del av de alminnelige husordensreglene.

Styret oppfordrer alle beboere at de henlegger sin utendørs røyking til områder der det ikke er til sjenanse for andre. I sameiet Uranienborgveien 11 Nord er det gjort klart for røyking på den lille plassen i midten av atriet, på takterrasse og på platået ved grillplass.

6. Bruk av felles gårdsplass ”Atriet”

Gårdsplassen eies av Uranienborgveien 9c-e, 11b-d og oss med en ideell tredjepart hver. Gårdsplassen er et atrium og har både nytte- og hyggeverdi. Den gir plass for de tre eiendommenes avfallsbrønner, og den har en liten plass med benker og bord i skyggen av et syrintre. Sameiet forventer at alle bringer sitt eget avfall til avfallsbrønnene uten å sette den i oppgangen eller på annet sted utenom privat område først.
De tre gårdene bestiller jevnlig container for avhending av større gjenstander som beboerne ønsker å kvitte seg med. Container plasseres bak syklene i atriet. Enhver beboer har ansvar for å bringe spesialavfall (fjernsynsapparater m.m.) til steder som myndighetene har pålagt å ta imot slikt.

De tre gårdene er blitt enige om å oppfordre alle beboere til å henlegge sin utendørs røyking til den lille plassen hvor det også er askebegre. På den måten håper vi å unngå at naboer med vinduer ut mot atriet blir unødig plaget av røyklukt og at de felles uteområdene er fulle av sigarettstumper.

I atriet er det oppstillingsplass for noen sykler. Vår gård har også plass for sykler i kjelleren i F-oppgangen. Sameiet anbefaler at langtidsplassering av sykler skjer her.

7. Unntaksvis bilparkering i atriet

Med parkert bil menes en bil som føreren har forlatt. Atriet skal alltid være framkommelig for f eks utrykningskjøretøy. Parkering i atriet er derfor i prinsippet ikke tillatt.

Unntak er korttidsparkering for av- og pålessing eller henting av passasjerer, samt inn- og utflytting. Slik korttidsparkering må ikke være til hinder for forbikjøring og det er bare bak sykkelstativet at det er plass nok.

Ytterligere parkering er ikke tillatt dersom forbikjøring ikke er mulig.

8. Faste parkeringsplasser i bakgården mot Hegdehaugsveien

Sameiet har avsatt plass til 10 parkerte biler i bakgården. Dette er reserverte plasser som tildeles av styret.

Når en parkeringsplass blir ledig, varsler styret om dette ved oppslag på Vibbo. Ved behandling av søknad om rett til plass legger styret primært eieransiennitet i sameiet til grunn. Perioder hvor seksjonen har vært framleid kommer til fradrag i eieransiennitet ved søknad.

Bruksrett til parkeringsplass i bakgården er et felles gode som bare kan tildeles av styret. En parkeringsplass tildeles sameieren personlig og følger ikke seksjonen.

Seksjonseier som har fått slik bruksrett kan ikke overføre den til andre eller leie den ut. Ved framleie av seksjon faller seksjonseiers rett til å bruke parkeringsplassen bort. Framleietakere har ikke rett til parkeringsplass.

Ved framleie av inntil ett års varighet tildeler styret en annen seksjonseier parkeringsplassen midlertidig. Ved framleie utover ett år lyser styret parkeringsplassen ut som ledig. Seksjonseiere som flytter tilbake etter lengre framleieforhold må da søke om eventuell ledig plass på linje med andre etter botid i egen seksjon.

For å få en mest mulig fleksibel utnyttelse av plassen i bakgården kan styret omfordele parkeringsplasser mellom seksjonseiere som har parkeringsrett.

Styret kan gi vaktmester og andre med oppdrag for sameiet tillatelse til å parkere ved siden av porten mot Hegdehaugsveien.

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården uten avtale med styret.

9. Gjesteparkering

Sameiet har ikke plasser for gjesteparkering. Gjester henvises til parkering utenom sameiets område.

0. Miljøhensyn

Tomgangskjøring er en unødvendig plage for omgivelsene som ikke skal forekomme verken i vårt atrium eller i vår bakgård.

Vedlegg 1
Sameiet *Uranienborgveien* 11 Nord - Styret

Reglement for bruk av takterrassen

Terrassen er et fellesområde til bruk og glede for beboerne i gården. Det skal til enhver tid være hyggelig å gå opp hit. Alle har eieransvar for å holde terrassen ryddig og ordentlig, uten at det må leies inn hjelp til å rydde eller drive vakthold. Beboerne og gjester må vise respekt og ta hensyn til hverandre og tilomgivelsene. Bruk av terrassen skal ikke forstyrre naboer i gården eller rundt atriet.

Slik bruker du terrassen

- Vis hensyn til de andre brukerne!
- Rydd opp etter deg! Ingen skal måte rydde etter andre!
- Ta med deg ned igjen det du tar med deg opp
- Fjern søppel!
- Tøm askebeger i beholder for brannfarlig avfall
- Rydd stoler og bord tilbake på plass
- Vær stille når du går ned trappa, soverommene i F ligger ut mot trappeoppgangen!

Gjester på terrassen

Den som inviterer gjester har ansvar for at gjestene har det hyggelig:
- Pass på at gjestene bruker terrassen i tråd med reglene!
- Rydd etter dere – også på toalettet
- Det skal være ro etter midnatt! Politi vil bli tilkalt ved eventuelle alvorlige brudd på reglene i form av bråk

Reservering av deler av terrassen for private sammenkomster

Det er mulig å reservere høyre side av terrassen som har 2 bord eller venstre side som har ett. Meld fra til styret og lag oppslag på Vibbo senest 3 dager på forhånd om hvilke del du ønsker å bruke og hvor lenge. Det er ikke tillatt å reservere for private sammenkomster på flagg- og helligdager, samt 31. desember. Det kan ikke reserveres plass for mer enn 3 timer.

Husk:
Det er forbudt å gå på taket utenom terrassen. Taket er belagt med papp og kan få skader hvis noen tråkker på det.

Det er helt forbudt å grille eller å bruke annen åpen ild som stearin lys på takterrassen på grunn av brannfare. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg av hensyn til naboene

Vedlegg 2
Sameiet Uranienborgveien 11 Nord – Styret

Reglement for bruk av sameiets vaskeri

Vaskeriet tilhører sameiet og kan benyttes av beboerene i oppgangene E,F og G alle hverdager. Strømmen er frakoblet i tida mellom kl 22 og 08.

Sameiet kjøper ikke tjenester for å holde tilsyn og orden med vaskeriet så det er brukerne som har ansvar for å behandle utstyret med varsomhet, rydde etter seg etter bruk og for å melde eventuelle feil til styret.

Sameiet ønsker at alle som har reservert vasketid skal komme til ledige maskiner i et ryddig lokale. Reglementet inngår i sameiets alminnelige husordensregler med formål å unngå unødige konflikter mellom naboer.

1) Reserver vasketid i permen til venstre for døra

a) Du kan bestille en periode på inntil 4 timer av gangen – og når en reservasjon er gjennomført kan du sette deg opp for en ny

b) Stryk reservasjon fra lista om du ikke skal bruke den

c) Reservasjon bortfaller om den ikke er påbegynt etter 1 time

2) Bruk utstyret med varsomhet

a) Les bruksanvisningen og følg den

b) Lag minst mulig støy når du åpner eller lukker tørkeskapene. Dørene er festet i gulvet under leiligheten i 1 etasje i F-oppgangen hvor alle som er hjemme der hører lyden som du lager.

3) Kontroller at vaskeriet er klart for ny bruker før du forlater det

a) Fjern alle spor etter din vask – f.eks såperester på vaskemaskinen

b) Fjern lo-filteret i tørketrommelen

OBS! Dette har også med brannsikkerhet å gjøre!

c) Spyl om nødvendig gulvet og rens sluket

d) Ta med private vaskeartikler eller tøy tilbake til privat område

e) Slukk lyset og se til at døra går i lås etter deg

Meld eventuelle feil til styret før du glemmer det!

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

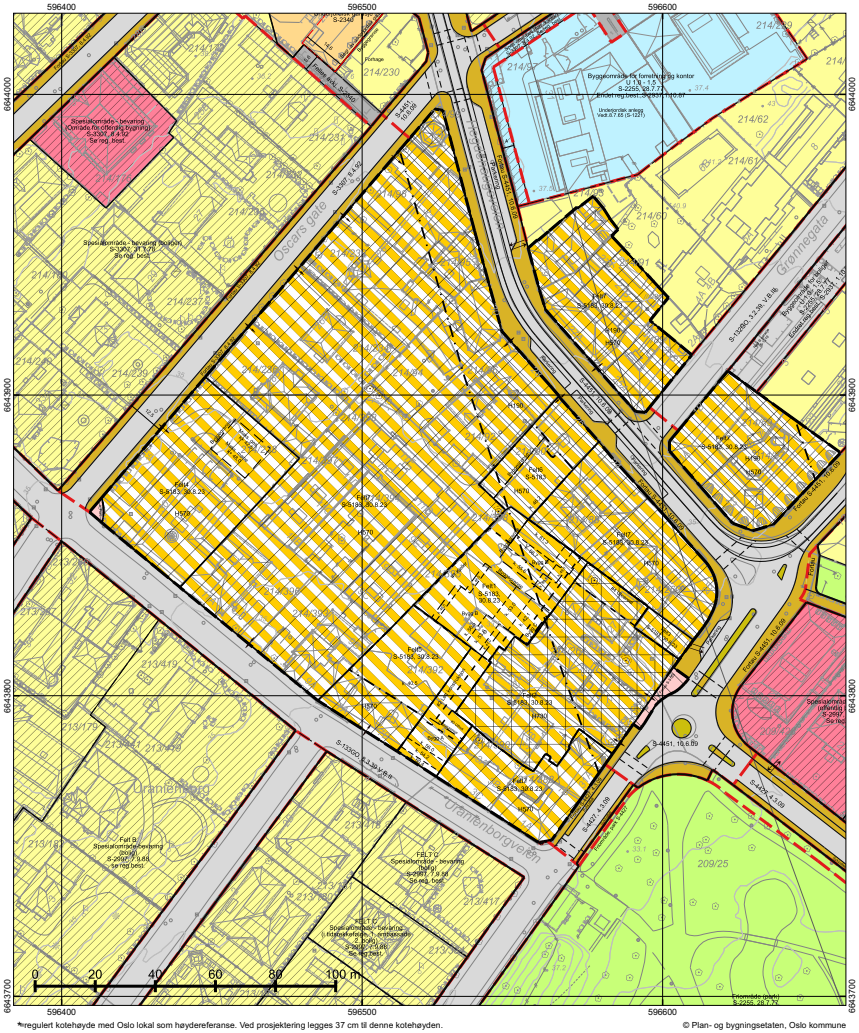
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328292/ 86508748
Deres ref.: 198338
Adresse: URANIENBORGVEIEN 11G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/398

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

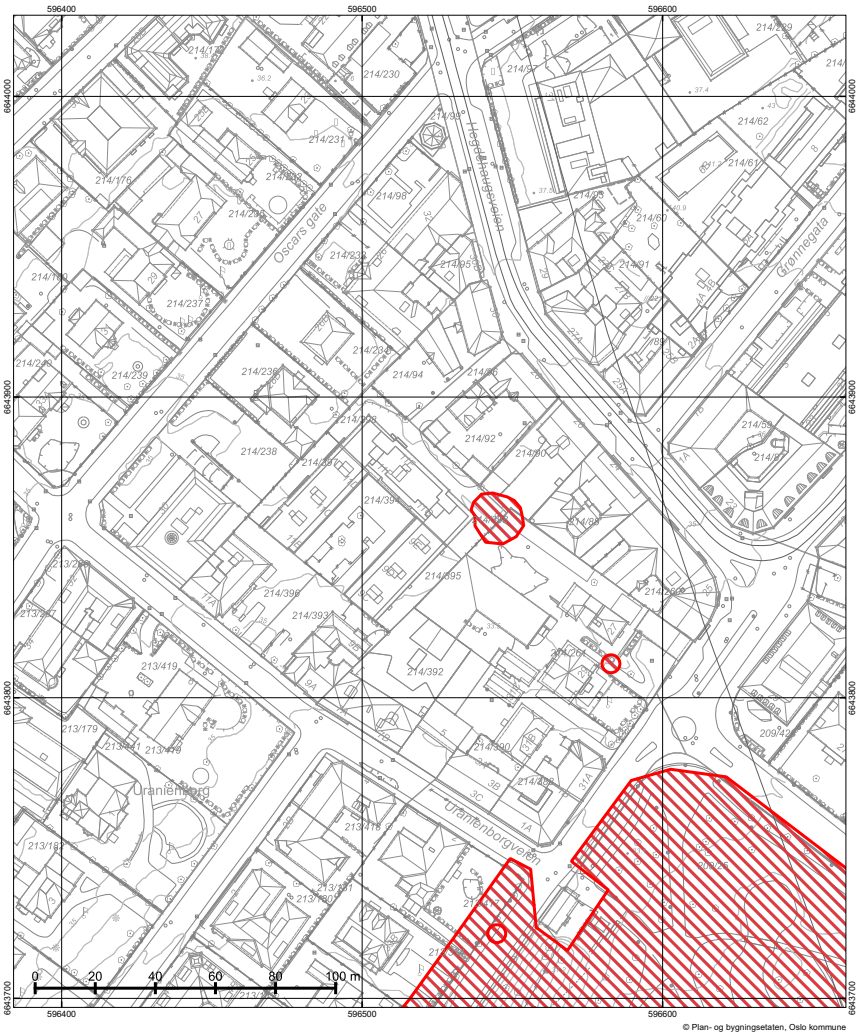
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares


596400
596500
596600
6644000
6643900
6643800
6643700
Oscars gate
Grønnegata
Uranienborgveien
Uranienborg
214/230
214/231
214/176
214/98
214/94
214/92
214/238
214/395
214/392
214/393
214/398
213/419
213/179
213/180
213/181
213/418
213/181
213/181
213/181

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5183

Saken gjelder: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Hegdehaugsveien 28 m.fl.

Vedtaksdato: 30.08.2023
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Hegdehaugsveien 28 m.fl., Uranienborg

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr.: 214/22, 214/59, 214/87, 214/88, 214/89, 214/90, 214/91, 214/92, 214/94, 214/95, 214/96, 214/98, 214/233, 214/234, 214/236, 214/238, 214/260, 214/261, 214/262, 214/263, 214/388, 214/390, 214/391, 214/392, 214/393, 214/394, 214/395, 214/396, 214/397, 214/398 og del av: 214/93, 214/99, 250/9, 999/167, 999/817.

Kartnummer OIB-201900078, datert 15.03.2022 og revidert 10.01.2023.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for både vern og utvikling av kvartalet gjennom en helhetlig plan. Det legges til rette for at planområdet kan utvikle seg som et flerfunksjonelt område for økt byliv, flere boliger og andre formål som ikke kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for bebyggelse- og anleggsformål

1.1 Utnyttelse

For områder som omfattes av hensynssone H570 utgjør eksisterende bebyggelse maksimal utnyttelse, med unntak av søppelskur.

Parkering, lager, boder og tekniske anlegg under terreng og delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA for ny bebyggelse. Utnyttelse for ny bebyggelse er for øvrig angitt i bestemmelser for feltene.

1.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet, og med presiseringer som angitt i bestemmelser for feltene.

På de feltene der byggegrense for ny bebyggelse ikke vises, gjelder formålsgrenser og/eller feltgrense som byggegrense.

For områder som omfattes av hensynssone H570 er byggegrenser og maksimale høyder gitt av eksisterende bebyggelse. I tillegg tillates det etablert mindre søppelskur, men ikke innenfor forhagebelte mot Oscars gate.

1.3 Eksisterende trær som skal bevares

For trær som er vist på plankartet med symbol eksisterende tre som skal bevares gjelder følgende:

Trær tillates ikke felt eller flyttet.

Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type.

All beskjæring av trærne skal utføres av sertifisert arborist/trepleier. Beskjæring skal kun skje i den grad det er vurdert som sikkerhetsmessig nødvendig eller for å ivareta treets stabilitet.

For treet mellom felt 1 og 7 gjelder i tillegg følgende:
Gravearbeider, oppfylling av terreng eller andre tiltak som kan påvirke treets røtter negativt tillates ikke. For tiltak som berører treet skal det redegjøres for hvordan rotsonen ivaretas i ny situasjon og i bygge- og anleggsfasen. Eventuelle arbeider i nærheten av treet skal følges av arborist. Sikring av treet i anleggsperioden skal skje på anvisning av arborist.

Som del av rammesøknaden for oppføring av bebyggelse skal det redegjøres for hvordan treet skal ivaretas og sikres i anleggsperioden.

1.4 Avkjørsel

Avkjørsler for bil skal være som vist med piler på plankartet.

1.5 Støy

Det skal tilbys bruksmessige egnede, private eller felles uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For å sikre god bokvalitet til boliger som etableres i støyutsatte områder, gis det følgende presiseringer:

Leilighetene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum ett soverom, skal vende mot stille side.

Det tillates følgende avbøtende tiltak som erstatning for stille side, begrenset til inntil 10 leiligheter i bygg B og D i felt 1 og for maksimalt 5 dB overskridelse av grenseverdiene i T-1442:

- Dempet fasade i form av bygningsmessige løsninger på eller integrert i fasade/balkong for å oppnå tilfredsstillende utendørs støynivå, forutsatt god arkitektonisk utforming og at tiltak er en integrert del av arkitekturen.
- Andre avbøtende tiltak, som solskjerming og balansert mekanisk ventilasjon, som alternativ til bygningstekniske løsninger i/på fasaden.

1.6 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.7 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.8 Overvann

For oppføring av nybygg i felt 1 og 4-6 gjelder:

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse og søknad om tiltak som berører uteareale skal det være dokumentert i utomhusplan, takplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring iht. 3-trinnstrategien er ivaretatt for tiltaket. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende drenerings-/flomlinjer eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik fra eksisterende drenerings-/flomlinjer eller fuktdrag gjennom planområdet være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

For tiltak på eksisterende uteareale i felt 2-7 gjelder følgende:
3-trinnsstrategien skal følges opp så langt det lar seg gjøre.

1.9 Blågrønn faktor

For oppføring av nybygg i felt 1 og 4-6 gjelder:

Blågrønn faktor skal beregnes etter Oslo-metodikken for beregning av blågrønn faktor i henhold til «Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm» (11.12.2019). Blågrønn faktor skal være minimum 0,7.

1.10 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter denne reguleringsplan, skal det foreligge uttalelse fra eier og driftsansvarlig for t-bane i Oslo, samt relevante banemyndigheter

1.11 Parkering

Bilparkering:
Ved oppføring av ny bebyggelse og bruksendring skal parkering for bil etableres med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Fra 0 til 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig
Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² BRA handel og service
Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA hotell
Fra 0 til 0,1 plasser per 100 m² undervisning

Det skal avsettes 10 % parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse

For felt 1-3 og Parkveien 31A gjelder følgende:

- Det skal etableres én parkeringsplass for personer med funksjonsnedsettelse på terreng i felt 2. Plassen skal ha lademulighet.
- For øvrig tillates det ikke bilparkering.

Sykkelparkering:
Ved oppføring av ny bebyggelse skal parkering for sykkel etableres etter følgende beregning, med minimum:

3 plasser pr. 100 m² BRA bolig
1,8 plasser pr. 100 m² BRA for forretning
2,1 plasser pr. 100 m² BRA for kontor og helserelatert virksomhet
1,2 plasser pr. 100 m² BRA tjenesteyting, nabolagsfunksjon og kulturinstitusjon
0,6 plasser pr. 100 m² BRA for håndverksvirksomhet/byintegrert produksjonsvirksomhet
48 plasser pr. 10 årsverk for undervisning
6 plasser pr. 10 rom for hotell/overnatting
6 plasser pr. 10 seter for bevertning, konferanse

For bruksendring i felt 2-7 er minimumskravet til sykkelparkering 1/3 av normen angitt over.

For felt 1-3 og Parkveien 31A gjelder i tillegg:

- Minimum 10 av sykkelplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
- Det skal avsettes areal på minimum 5 m² til service på sykler. Minimum 25 av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.

1.12 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen i nye tiltak i felt 1 og 4 skal være:

- Maksimalt 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA.
- Minimum 35 % leiligheter over 70 m2 BRA.
- Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

1.13 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse eller større endringstiltak skal saken legges fram for Byantikvaren for uttalelse om forhold som berører kulturminnehensyn i planområdet, før det fattes vedtak.

Ved søknad om tiltak i felt 1 skal det redegjøres for hvordan det tas hensyn til bebyggelse innenfor hensynssone H570 og H730 for å redusere risiko for setningsskader og senkning av grunnvannstand.

Ved søknad om tiltak som gjelder rivning av verkstedbygningen i felt 1 skal det redegjøres for hvordan rivingen kan gjennomføres for å begrense skade på bygningsdelen som skal bevares innenfor hensynssone H570_2. Redegjørelsen skal omfatte bygningsdokumentasjon, redegjøre for valgt metode og om bygningsdelen lar seg bevare.

Ved søknad om tiltak for nybygg i felt 1 skal det redegjøres for varelevering til næringsbebyggelsen i felt 1-3.

Ved søknad om tiltak for nybygg i felt 4 skal det redegjøres for tiltakets tilpasning til eksisterende bebyggelse. Det skal redegjøres for tiltakets materialitet og utarbeides fasadetegninger og 3D-illustrasjoner som omfatter hele kvartalets lengde mot Oscars gate.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt 1-3

2.1.1 Utnyttelse

For felt 1 gjelder følgende:
Maksimalt tillatt BRA over og delvis over terreng er som følger:
Bygg A: Maksimalt tillatt BRA = 1.150 m².
Bygg B og C: Maksimalt tillatt BRA = 1.980 m².
Bygg D: Maksimalt tillatt BRA = 1.620 m².
BG#2: Maksimalt BRA = 130 m².
BG#3: Maksimalt tillatt BRA = 45 m².

Arealer under terreng skal medregnes i bygningenes bruksareal, med unntak for sykkelparkering, lager, boder og tekniske anlegg, og skal utgjøre maksimalt 1.000 m² BRA.

2.1.2 Bruk

Området tillates benyttet til:
Bolig/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/overnatting/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted).

For felt 1 gjelder:
- Maksimalt 3.000 m² BRA (inkludert areal helt under terreng) kan benyttes til forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet/verksted).
- I bygg A skal det i første etasje mot Uranienborgveien være utadrettede funksjoner.
- I bygg B, C og D skal det i første etasje mot felt 2 være utadrettede funksjoner.
- I bygg A, B og D skal det fra 3. etasje og oppover kun være boligformål.
- I bygg C tillates ikke boligformål.

For felt 2-3 gjelder følgende:
Det tillates ikke boligformål, med unntak for bruk av uteareal angitt for bestemmelsesgrense #4.

2.1.3 Plassering og høyder

For felt 1 gjelder:
Bygg A: Balkong, åpen eller innglasset, kan krage utover formålsgrense/byggegrense mot Uranienborgveien med 0,65 meter på inntil halvparten av fasadens lengde i hver etasje opp til kote 49,0. Fri høyde over fortau skal være minst 3,5 meter.

Bygg B: Innenfor område med maksimal gesimshøyde k+ 56,5 tillates det over k+ 53,0 kun takoppbygg med trapp, heis og tekniske anlegg på til sammen inntil 30 m2 BRA. I tillegg tillates inntil 100 m² pergola/spilekonstruksjon med maksimal høyde k+ 54,5 forutsatt at dette integrerer takoppbygg i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelse over kote 53,0 skal være inntrukket minimum 2,0 meter fra område med regulert høyde k+46,5.

Bygg D: Innenfor område med maksimal gesimshøyde k+ 61,3 tillates det over k+60,3 kun takoppbygg med trapp, heis og tekniske anlegg. Takoppbygget skal plasseres inntil gavl på gnr./bnr. 214/88.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

For felt 1 gjelder følgende:
Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming, og hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø som angitt nedenfor.

De enkelte bygningene skal utformes ulikt i sammensetning og oppdeling av volum. Det skal være en bevisst variasjon i volumoppbygging, materialbruk og fargesetting. Bygg B og D i felt 1 skal ha fasader med en småskalert utforming, med variasjon i form av fasadesprang og relieffvirkning.

Materialer og utvendige overflater i bygninger og anlegg skal være varige og ha høy funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk og farger skal harmonere med miljøet i området. På fasader mot felt 2 tillates ikke store flater med reflekterende fasadematerialer og skarpe farger som gir stor kontrast mot fredet bebyggelse. Materialene skal ha lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trappe-/heishus, levegger/pergola, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som del av en samlet arkitektonisk utforming.

Førsteetasjer med utadrettede funksjoner skal utformes åpent og transparent.

Bygg D skal ha variasjon og brudd i fasadelivet vertikalt og horisontalt for å gi bebyggelsen en avtrappet karakter.

Konsept for utforming og materialbruk i bygninger og anlegg skal begrunnes og redegjøres for ved søknad om tiltak.

2.1.5 Krav til utearealer

Det skal etableres et minste felles uteoppholdsareal for boligene på minimum 12 % av boligenes bruksareal på terreng og/eller felles takterrasse. Det skal etableres minst 320 m² samlet felles uteareal på terreng, nordvest for bygg B og/eller D.

Uteareal skal utformes med overflater av høy kvalitet og variert beplanting og være oppdelt i ulike plassrom med ulik karakter. Beplantning skal bidra til økt biologisk mangfold.

Uteareal i felt 1 mellom bygg B og D, og mellom bygg D og gnr. 214, bnr 398 skal opparbeides slik at det ikke hindrer en gangforbindelse fra felt 2 til gnr 214, bnr 398. Utearealenes terrengnivå skal tilpasses høyden på dagens terreng på gnr 214, bnr 395 og 398.

2.1.6 Passasje

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig passasje fra Parkveien til Uranienborgveien, via portrom i felt 1, bygg A. Passasjen skal i felt 1 gis et urbant preg med bruk av robuste og bestandige materialer. Passasje gjennom portrom skal ha belysning.

2.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om oppføring av ny boligbebyggelse, skal det innsendes samlet utomhusplan i målestokk 1:200 for felt 1, 2 og 3.

Planen skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og angi gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekkinger), oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon, snøopplag, samt stigningsforhold og

universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, overganger til tilliggende byggefelt/fellesareal/offentlige samferdselsanlegg, eventuelle gjerder, levegger, støttemurer, og installasjoner, samt soner for ulik bruk.

Utomhusplanen skal vise allment tilgjengelig passasje fra Parkveien til Uranienborgveien og fremtidig gangforbindelse fra felt 2 til gnr./bnr. 214/398.

2.1.8 Takplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles og privat takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselement og soneinndelinger.

2.1.9 Grunnarbeider

Grunnarbeider og utbygging i felt 1 skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes.

For å forebygge skader på bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet, skal det installeres måleutstyr for grunnvann, setninger og vibrasjoner i felt 1, i fredet bebyggelse og i enkelte referansepunkt i kvartalet.

Dersom målingene viser at de pågående arbeidene medfører skade på fredet bebyggelse, skal arbeidene opphøre umiddelbart, frem til bebyggelsen er tilstrekkelig sikret for videre arbeid.

Det må benyttes masser som bidrar til å stabilisere grunnvannstanden i området.

Dokumentasjonskrav
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et notat fra bygningsbesiktigelse og en tilstandsrapport for fredet bebyggelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på at det er installert målere for grunnvann, setninger og vibrasjoner, og en oppfølgingsplan som viser tiltak for sikring av fredet bebyggelse i kvartalet mot skade som følge av grunnarbeider og utbygging i felt 1.

2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt 4-7

2.2.1 Utnyttelse

For felt 4 gjelder følgende:
Det tillates inntil 450 m² BRA plassert innenfor byggegrenser og regulerte høyder angitt på plankartet. Arealer helt eller delvis under terreng medregnes i bygningenes bruksareal, med unntak for parkering, lager, boder og tekniske anlegg.

For felt 5-6 gjelder følgende:
Maksimal utnyttelse for område som ikke omfattes av H570 er gitt av byggegrenser og regulerte høyder.

2.2.2 Bruk

Området tillates benyttet til:
Bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, konsulentvirksomhet, kultur, galleri)/kontor/hotell/overnatting/bevertning.

Det tillates ikke hotell/overnatting/bevertning i byvillaene mot Oscars gate, innenfor felt 4 og 7.

Det skal etableres publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning, galleri, hotellresepsjon, frisør o.l. i 1. etasje mot Hegdehaugsveien, Parkveien og Uranienborgveien. Mot Uranienborgveien tillates i tillegg kontor.

2.2.3 Plassering og høyder

For felt 5 gjelder følgende:
Innenfor område angitt med maksimal kotehøyde 40,5 i plankartet, tillates det innenfor de øverste 2,5 meter kun etablert rekkverk, samt pergola og drivhus på til sammen maksimalt 30 m2. I tillegg tillates oppbygg på inntil 150 m², med maksimal høyde k+39,5.

For felt 6 gjelder:
Innenfor område angitt med maksimal høyde 46,2 tillates det innenfor de øverste 1,2 meter kun etablert rekkverk og tekniske oppbygg.

2.2.4 Utforming av bebyggelse

For felt 4 gjelder følgende:
Ny bebyggelse skal hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø, og ha høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming. Ny bebyggelse skal videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur med byvillaer i Oscars gate. Mot Oscars gate skal vegglivet plasseres i byggegrensen. Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende bebyggelse. Bygningen skal ha valmtak, og fasadematerialе skal være pusset mur.

For felt 5-6 gjelder:
Ny bebyggelse skal hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø og møte med bebyggelse omfattet av hensynssone H570. Materialbruk og farger skal harmonere med miljøet i området. På fasader tillates ikke store flater med reflekterende fasadematerialer og skarpe farger som gir stor kontrast mot verneverdig og fredet bebyggelse.

2.2.5 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nordøst.

2.2.6 Krav til utearealer

For nybygg eller søknad om bruksendring til bolig i eksisterende bebyggelse skal det dokumenteres at det oppnås tilstrekkelig uteoppholdsareal etter en konkret vurdering av tiltaket.

For felt 4 gjelder følgende:
For ny bebyggelse skal forhage mellom ny bebyggelse og Oscars gate reetableres som grønt dekke.

2.2.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om oppføring av ny boligbebyggelse eller bruksendring til bolig skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for eiendommen.

Planen skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekkinger) og håndtering av renovasjon.

2.2.8 Takplan

For felt 5-6 gjelder følgende:

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles og privat takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselement og soneinndelinger.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fortau skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Hensynssone – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sonen (eksisterende trasé for T-bane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Alle søknadspliktige tiltak som berører kulturminneverdier, skal legges frem for Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner
Bygningens eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som har blitt endret tidligere kan føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling fra vernemyndighetene. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad til PBE dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres eller søkes tilbakeført til tidligere dokumentert tilstand.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk, som bygningen som erstattes.

Felt 3: Det tillates ombygging av den eksisterende takflaten som følger:

Det tillates takterrasse bak den øvre tredrageren. Gulvhøyde tilstrebes lagt nær eksisterende takflate, men teknisk oppgradering av takflate tillates. Rekkverk skal være transparent og trukket minst 1,5 meter tilbake fra tredrageren og gesims mot sørvest.

Det tillates etablert ny taktekking og innbygging av tekniske installasjoner mot nordvest, opp til rekkverkshøyde.

Gårdsrom, hager og utomhusanlegg
Gårdsrom, hage, og annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares med sin historiske struktur og hovedkarakter. Dette inkluderer eldre terreng med markdekke, trær og øvrig vegetasjon, og eldre hageelementer som trapper, hellelegninger, murer gjerder og porter.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Arealene tillates tilbakeført til eldre uttrykk og bruk. Mindre endringer kan tillates dersom det ikke går på bekostningen av utearealenes kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Forhagebelte mot gate skal framstå som grønn hage med frodig vegetasjon. Ved bruksendring eller tiltak på eiendommen som omfatter utomhusarealene, skal arealer med fast dekke innen forhagen tilbakeføres med vegetasjonsdekke. Det tillates ikke etablert biloppstilling, murer, søppelskur eller lignende konstruksjoner. Tette hekker eller gjerder tillates opp til øyehøyde.

Felt 7: Bakgårdsrom skal i hovedsak ha fast dekke der ikke annet markdekke er dokumentert.. Det tillates tilrettelegging for sykkeloppstilling, søppelanlegg og oppholdsplasser o.l. Konstruksjoner og møblering skal være løsrevet fra eksisterende bebyggelse.

Trær som skal bevares

Større trær innenfor H570 med stammeomkrets over 90 cm, målt en meter over terreng, skal bevares. Trær som skal bevares, men som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type.

Badehusgaten
Eksisterende brosteinsdekke i «Badehusgaten» (gnr./bnr. 214/96) skal bevares.

Verkstedbyggets gavlvegg (Bygg C)
Gavlvegg innenfor hensynssone H570_2 skal bevares. Hvis det viser seg teknisk svært utfordrende å bevare veggen kan den demonteres og gjenoppbygges på grunnlag av bygningsdokumentasjon og antikvarisk anbefaling.

6 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Hensynssone H730 omfatter deler av eiendommene Parkveien 27, 29 og 31, samt del av Uranienborgveien 3; som er vedtatt fredet den 04.06.2002 etter lov om kulturminner §§ 15 og 19.

Bygninger og anlegg som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 (kjeller)

Kjeller tillates plassert innenfor bestemmelsesområde merket BG#1 på plankartet. Det tillates maksimalt én kjelleretasje.

8 Bestemmelsesområde #2 (lett konstruksjon)

Det tillates plassert lett konstruksjon, pergola og/eller fast møblering innenfor bestemmelsesområde BG #2. Maksimal høyde er kote 40,0. Konstruksjoner skal utformes på en måte som gir et variert uttrykk og romforløp og som samspiller godt både med ny og eksisterende bebyggelse.

9 Bestemmelsesområde #3 (uthus)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert uthus for renovasjon/drift, eller lett konstruksjon med pergola og/eller fast møblering. Maksimal høyde er kote 38,0. Tiltak skal utformes på en måte som gir et variert uttrykk og romforløp og som samspiller godt både med ny og eksisterende bebyggelse.

10 Bestemmelsesområde #4 (uteareal)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et møteareal for barn og unge. Møtearealet skal tilby aktiviteter og opphold for barn og unge i ulike aldersgrupper. Opparbeidelsen skal ha høy kvalitet i materialbruk, utforming, belysning og farger, og harmonere med og hensynta det bevaringsverdige bygningsmiljøet rundt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

11 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for nybygg innenfor planområdet skal tilrettelegging for gående og syklende på strekningen fra Parkveien til Kirkeveien, via Uranienborgveien, være sikret opparbeidet.

12 Før bebyggelse tas i bruk

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før siste midlertidige brukstillatelse gis for tiltaket.

For felt 1 gjelder følgende:
Før brukstillatelse for bolig skal uteoppholdsareal på bakkeplan nordvest for bygg B/D være opparbeidet. Før brukstillatelse for siste byggetrinn i tiltaket skal øvrige utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før brukstillatelse til ny bebyggelse skal lekeplass innenfor bestemmelsesområde #4 være opparbeidet.

Før brukstillatelse for siste nybygg skal allment tilgjengelig passasje fra Parkveien til Uranienborgveien, via portrom i felt 1, være opparbeidet, jf. punkt 2.1.7.

For felt 2 gjelder følgende:
Før brukstillatelse for bruksendring skal utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

For felt 4 gjelder følgende:
Før brukstillatelse for ny bebyggelse skal forhage mellom ny bebyggelse og Oscars gate reetableres som grønt dekke.

For felt 4-6 gjelder følgende:
Før brukstillatelse for nybygg eller bruksendring til bolig skal tilhørende uteareal i det aktuelle feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30.08.2023, sak 289/2023.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 31.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508748
198338

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 398

Vi viser til bestilling av 20250331 for URANIENBORGVEIEN 11G.

GNR. 214 BNR. 398

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.04.1932.

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

1349 m²

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 for Geodata
Matrikkelenheten

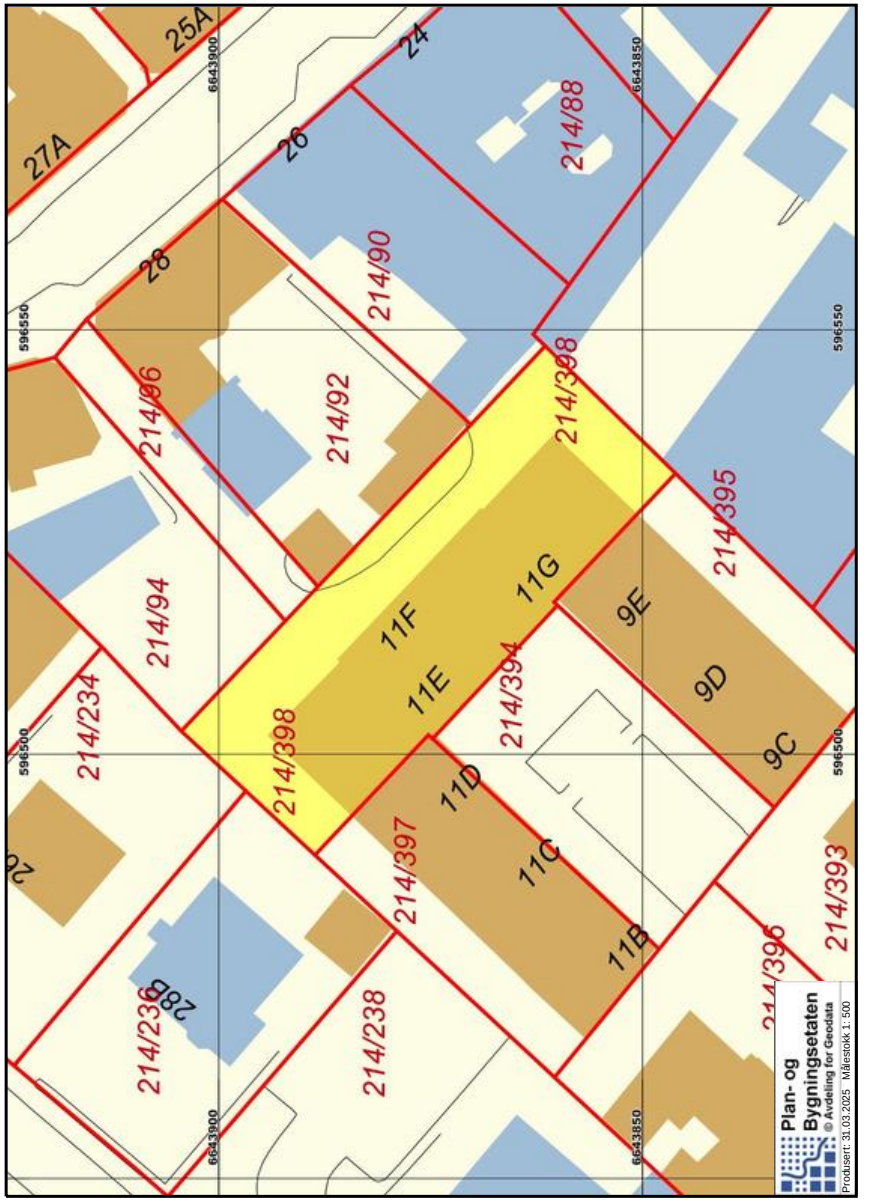
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Anmeldelse
13 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
R.J. No. 796
1932
OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 11c Iranienborgveien

Indleveret 4. mai 1932 Attestert 30/5 32

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Gnr.-Ider og Nabofortold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. v. samt Afgivelse af de i § 2- omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 6 mai 1932

A. Kielland

Opmaalingschefen jr. nr. 147
7 MAI 1932

Reg. chefen jr. nr. 544.
mott 7 - MAI 1932

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på bl.l.
Oslo opmålingsvesen 7 mai 1932.

M Espeseth

H.W. Hals

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MNAL Solheim - Allen
Strømsborgveien 41D
0287 OSLO

Dato: 11.05.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201700877-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	URANIENBORGVEIEN 11G	Eiendom:	214/398/0/0
Tiltakshaver:	Mezada Sarah Petilon	Adresse:	Uranienborgveien 11 G, 0351 OSLO
Søker:	ARKITEKT MNAL Solheim - Allen	Adresse:	Strømsborgveien 41D, 0287 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Uranienborgveien 11 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av kjøkken, omlegging av vann- og avløpsrør og hulltaking i bærende konstruksjoner, mottatt 08.05.2017.

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 201700877			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	N20-01	28.03.2017	13/9

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Nordvik

Kontaktinformasjon

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0185/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uranienborgveien 11G 0351 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 398, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 214, bnr 394 (ideell andel 1/135) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no