

Uranienborgveien 9D



Velkommen til

Uranienborgveien 9D



Salgsoppgaven produsert 22. mars 2025

MAJORSTUEN/URANIENBORG

Gjennomgående 2-roms med felles takterrasse. Fyring, varmtvann og internett inkl. Ingen dok. avg. eller forkjøpsrett

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	141 664,-
Omkostninger	15 477,-
Totalpris	5 147 141,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 789,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1936

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no
Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no




le Pouvoir des Fleurs



Kort fortalt

- Velkommen til en fin og praktisk 2-roms aksjeleilighet i et veletablert boligområde på Uranienborg, rett bak Slottet. Leiligheten ligger skjermet til i byggets 1. etasje, mot hyggelig uteområde. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Her får du kvaliteter som fyring, internett og varmtvann inkludert i fellesutgiftene, i tillegg har man enkel adkomst til to felles takterrasser og takhøyde på 2,55 m.

- Praktisk 2-roms med god planløsning
- Heisadkomst til to takterrasser
- Separat kjøkken med delvis åpen løsning mot stue
- Stort soverom med rikelig med lagringsplass
- Fyring, VV og internett inkl.
- Leie av P-plass etter ansiennitet*
- Lofts- og kjellerbod på totalt 5 kvm

- Her bor du sentralt med kort vei til alt det beste byen har å by på, men allikevel tilbaketrukket.

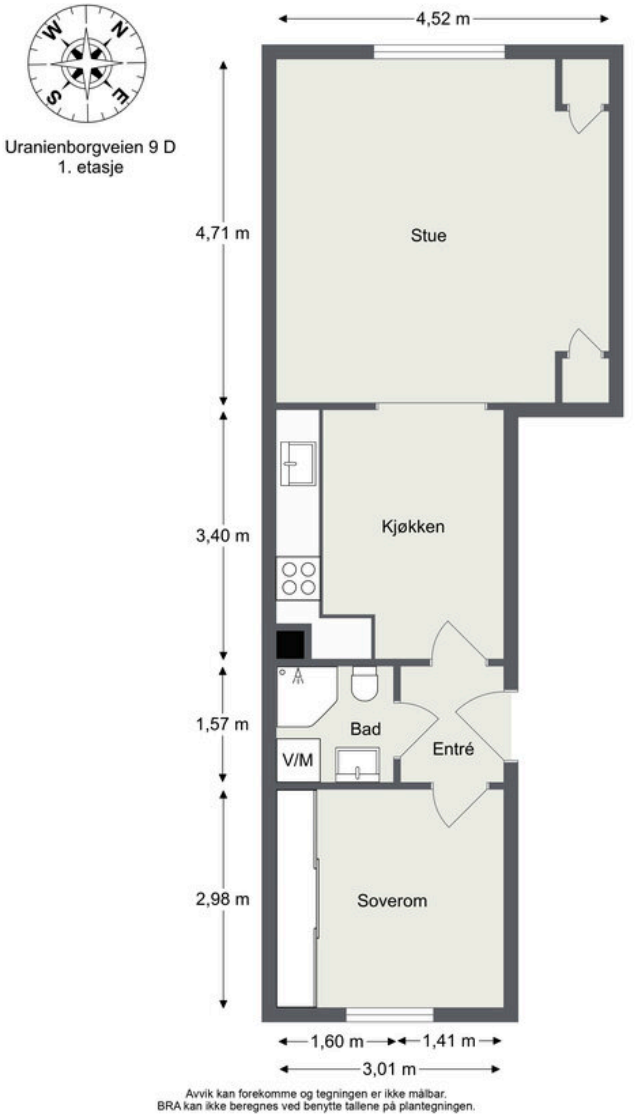
Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	51 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.
Total BRA: 46 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod, merket med nr. 22: 2,9 kvm. Loftbod, merket med nr. 18: 1,8 kvm.
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

































Informasjon

Uranienborgveien 9D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0084/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Aleksander Olsen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
141 664,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 131 664,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 843,- (Eierskiftegebyr og transportgebyr til forretningsfører)
200,- (Panteattest)
6 434,- (Pantenoteringsgebyr til forretningsfører)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
15 477,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 777,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 147 141,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 156 441,- (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

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.
Total BRA: 46 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod, merket med nr. 22: 2,9 kvm. Loftbod, merket med nr. 18: 1,8 kvm.
Total BRA: 5 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Takterrassene har gode solforhold fra morgen til kveld. Se punktet om takterrasse under beskrivelse for mer informasjon.

Innhold

Leiligheten består av gang, soverom, kjøkken med stor åpning mot stue og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en loftsbod. Enkel adkomst til felles takterrasse via heis. Ellers er det et hyggelig uteområde utenfor bygården som vedlikeholdes av gartnere.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten har en liten, men praktisk entré med plass til ytterjakker og sko. Inngang til bad, soverom og kjøkken fra gang. Porttelefon montert på vegg. Inngangsdør med B-30 brannklassifisering. Sikringsskap i gang inne i leiligheten. Det er også strømmåler i kjeller som ligger rett under stua på leiligheten (ned trappen til kjeller og døren til høyre).

KJØKKEN
Leiligheten har et separat kjøkken med stor åpning mot stue. Moderne kjøkkeninnredning fra 2012 med benkeplater av heltre (slipt i 2025), slette fronter og flislagt backsplash. Ventilator med utkast til friluft. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

STUE
Svært romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater mot hyggelig uteområde. Ingen bilvei på utsiden av leiligheten. To originale, innvendige skap gir gode oppbevaringsmuligheter. Naturlig plass til TV ovenfor sofagruppen. Pent gulv, og veggene er malt i en lys og behagelig farge.

TAKTERRASSE
Man har enkel tilgang til to herlige takterrasser. Her er det diverse utemøbler og gode solforhold om sommeren.

Selgers ord om takterrassene:
"Kjempefine solforhold på takterrasse. Den lille takterrassen som vender mot slottet har sol fra den står opp til kl 12-13. Den store takterrassen med utsikt mot Uranienborg kirke får da sol til 22-23 tiden. Det er sjelden mange folk der og jeg har aldri opplevd å ikke få plass. Et perfekt sted å ta med middagen opp om sommeren. Heisen gjør adgangen til takterrassen veldig enkel. Ta heis til 7. etasje og ta døren på høyre side når man kommer ut av heisen. Når man kommer inn på loftet tar man enten til høyre for den lille takterrassen eller høyre for den store.

Uteområdet utenfor stuevinduet er også veldig fint om sommeren. Aksjelaget har gartnere som kommer og planter blomster og fikser alt."

SOVEROM
Romslig soverom som vender mot rolig/lukket område (p-plassene). God plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Stor skyvedørsgarderobe med speil.

BAD
Flislagt baderomsgulv og delvis flislagte vegger. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Plass/opplegg til vaskemaskin. Oppvarming ved bruk av

en radiator på vegg. Varmekabler i gulv. Kablene er ikke koblet til en termostat, kun en av/på-bryter. Naturlig ventilasjon. Leiligheten har ikke egen stoppekran. Hovedstoppekranen er i kjeller i oppgang C. For å komme dit går man gjennom kjelleren under leiligheten så ser man "stoppekran" på døren.

Badet har fått tilstandsgrad 3. Se tilstandsrapporten eller punktet "takst og tilstand" for mer informasjon.

Parkering

*Aksjelaget har noen parkeringsplasser i bakgård. Selskapet disponerer 6 parkeringsplasser, som leies ut etter ansiennitet. Plassen koster kr 700,- pr. mnd.

Ellers er det 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/.

Modernisering og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver og tidligere salgsoppgave:
2004: Taket ble tekket om.
2012: Kjøkkeninnredning.
2014: Nye sikringer i sikringsskapet.
2014/15: Avløpsrørene ble fornyet med strømpe eller lignende.
2021: Nye heiser i gården.
2023: Malt stue og gang.
2025: Malt over veggen over flisene på badet, samt rørene på badet. Slipt og oljet benkeplater på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eiertid har jeg ikke utført noe arbeid. Tidligere eier har oppgitt at ny servant, nytt toalett og etablering av opplegg for vaskemaskin ble gjort i 2014. Arbeid utført av: Sandvika Rørservice AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst om at det ble satt inn nye stikkontakter på soverom desember 2020. Arbeid utført av: Frøiland Bygg Skade AS med installatør: Wethal Elektroentreprenør AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Tidligere eier har oppgitt at det ble utført kontroll av el-anlegg av Hafslund i 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er mulighet for parkeringsplasser i

sameiet. Det står i husordensreglene for aksjeselskapet at styret setter prisen for lading av el-bil ved bruk av aksjeselskapet sine parkeringsplasser. Det er ukjent hvordan disse laderne er installert, og hvor de er, men jeg antar at de er installert av faglært

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oppgitt at avløpsrørene i gården ble rehabilitert i 2014/2015. Arbeid utført av: Proline AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tilstandsrapporten står det at ifølge en tidligere salgsoppgave ble kjøkken montert i
2012. Det er ukjent hvordan jobben er gjort

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskriv: Vet ikke om noe utover nåværende tilstandsrapport

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Ved bruk av vaskemaskin har det skjedd at det har kommet noe vann ut fra sluket under dusjkabinettet, men er usikker på om det er tilbakeslag eller bare litt tett sluk.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ifølge tidligere eier var det vannskade på soverom i 2020. Skaden skal ha blitt utbedret av Frøiland Bygg gjennom IF Skadeforsikring.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i tilstandsrapporten.

Tilleggsinformasjon fra selger: Dimmer på høyre hånd når man kommer inn i stue virker ikke. Har selv brukt fjernkontroll til lampe.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 7 etasjer + kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er forblendet med teglstein.
- Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende.
- Vinduer med 3-lags glass fra 1981.
- Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.
- Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater fremstår jevnt over som velholdt og med normal slitasje.

Laminatgulvet har stedvise skader i overflaten og
stedvise vabler/luftlommer bak tapeten. Generell slitasje må forventes da boligen er bebodd. Badet har ukjent alder og må forventes å ha passert levetiden. Avløpet fra kjøkkenet ledes ut i sluket på badet og har perforert våtsonen til dusjen uten at gjennomføringen er tettet med en membran. Forøvrig løse flis og sprekkdannelser på vegg ble observert. Kjøkkenet ble montert opp i 2012 i følge en tidligere salgsoppgave og har jevnt over normal bruksslitasje. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2, 55 m.
Port-telefon.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Mulighet for å leie parkeringsplass i bakgården. Venteliste, kontakt megler/styreleder for mer informasjon.
Stoppekraner i kjelleren, ikke i leiligheten.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Heis.
Felles takterrasse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Malte slette overflater. Delvis flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. 2-stavs parkett på soverom. Flislagt gulv på badet.

VVS

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør. Hovedstoppekranen er montert i kjelleren og leiligheten har ikke en egen
stoppekran inne i leiligheten. Stoppekranen ble derfor ikke funksjonstestet. Avløpene i blokken består av støpejernsrør fra byggeåret. Rørrehabilitering ble utført med en epoxy-strømpe i 2014/15 i følge tidligere salgsoppgave. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen. Merk kommentar om avløpet fra kjøkkenet under punkt 1.1.3.

VENTILASJON
Ventilasjonen i leiligheten baseres på et naturlig avtrekk og med en ventil på badet. Merkbart trekk i ventilen ved papirtest. Merk at naturlig avtrekk vil variere etter temperatur, vindforhold og mengde tilluft. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Det anbefales at det monteres flate terskler under dørbladene i leiligheten slik at luften kan sirkulere når dørene er lukket.

EL-ANLEGG
Det elektriske anlegget er udokumentert. Utførelse og vedlikehold av el-anlegget er dermed i stor grad ukjent. Det opplyses at sikringsskapet ble oppgradert i 2014 og at et el-tilsyn ble utført i 2017. El-tilsynet er bekreftet avsluttet i følge hjemmelshaver. Dokumentasjon på nevnte punkter foreligger ikke. Samsvarserklæring foreligger fra 2020 for arbeider utført på soverommet. Automatiske sikringer med 32 amp hovedkurs i et felles strømskap.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm under hele dørbladet slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil

bidra til at avtrekket på badet forbedres. Høy alder på overflatene og øvrig konstruksjon. Løse fliser bak radiatorrørene og knekt flis på veggen mot gangen.
- Bad: Overflate gulv: Bom i flis og sprekker i sementfuger ble påvist. Generell høy alder på overflatene og underliggende konstruksjon
må forventes. Ukjent fallforhold under dusjkabinettet. Merk kommentar om rørgjennomføring i våtsonen og risikoen for at vann renner inn i veggen på dette punktet.
- Andre rom: Det forekommer stedvise vabler/luftlommer i tapeten og hakk/skader i laminatgulvet. Generell bruksslitasje må forventes da leiligheten er bebodd.
- Vinduer og ytterdører: Vinduene har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Ved høy alder øker risikoen for f eks
punktering og det er et behov for økt vedlikehold av bygningsdelene. Inngangsdøren har potensielt høy alder, men har en tilstrekkelig brannklassifisering og funksjon på befaringsdatoen.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør ved neste rehabilitering av våtrommet anbefales. Leiligheten har ikke en egen stoppekran inne i leiligheten og det anbefales at dette etableres ved anledning. Avløpet fra kjøkkenet må ledes direkte inn i et soilrør og ikke ut i sluket på badet. Se kommentar under punkt
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Det anbefales at det monteres flate terskler under dørbladene i leiligheten slik at luften kan sirkulere når dørene er lukket. Merk at ventilatoren kan forstyrre avtrekket på badet da denne vil trekke luft ut av leiligheten og dermed danne et undertrykk, som i teorien kan medføre at avtrekket på badet reverseres.

Takstmannens vurdering ved TG3:
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Avløpet fra kjøkkenet ledes ut i sluket og gjennomføringen i veggen er ikke forseglet med en mansjett/membran. Gjennomføringen er plassert i våtsonen til dusjen og helt ned mot gulvet. Dette medfører en høy risiko for at vann
kan renne inn i konstruksjonen hvis sluket går tett eller at vannstanden stiger ved høyt forbruk. Avløpet fra kjøkkenet må ledes direkte inn i soilrøret og skal ikke ledes ut i sluket. Dette medfører en høy risiko for at sluket går tett, samt høy vannføring/vannstand ved bruk av f eks oppvaskmaskin, dusj og vaskemaskin samtidig. Sluket har høy alder og membranen er ikke synlig, eller forøvrig tilstrekkelig utført rundt rørgjennomføringer. Rehabilitering av våtrommet anbefales. Ved ønske om videre bruk av våtrommet så må avløpet fra kjøkkenet kobles inn i soilrøret og et dusjkabinett må brukes videre. Merk at dette medfører en høy risiko da våtsonen til dusjen ikke er tett og videre bruk av badet gjøres på egen risiko. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Skap på soverom
- Speil over vask på bad
- Vask på bad
- Dusjkabinett
- Vaskemaskin
- Kroker i gangen
- Tøy-hylle til sko i yttergang
- Rullegardin på soverom
- Plisségardiner i stue
- Hvitevarer på kjøkken
- Vegghengt TV-benk

Følger ikke med:
- TV med skinner montert til vegg

- Vegghengt speil på kjøkken
- Sentral for styring av smartpærer over sofa
- Smart-spotter over sofa

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Ved fremleie betales 15% fremleietillegg regnet av husleien til enhver tid. Fremleie er for inntil 3 år av gangen.
Ved fremleie skal det kun utleies til:
• familier
• maksimum 2 personer som ikke har formell familietilhørighet
Det skal søkes skriftlig om fremleie til styret. Styret kan nekte fremleie dersom det er saklig
grunn ellers skal fremleie godkjennes av styret.
Forandringer i fremleieforholdet meldes snarest til styret.

Ved eierskifte og beboerskifte skal det meldes fra til styret for godkjenning og registrering.

Ved eierskifte eller fremleie skal kjøper og utleier betale et gebyr på kr. 2000,- i flyttegebyr til dekning av utgifter til administrative omkostninger, til renhold og lignende av fellesarealer etter innflytting samt kr. 550,- til navneskilt. Godkjente navneskilt skal være på postkasser, ringeklokker og dører.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer. Radiator på badet.

Nyere radiatorer på soverommet og kjøkkenet. Radiatorene i stuen og på badet er av høy alder og må forventes at potensielt er originale.

Informasjon om strømforbruk

Følger har oppgitt følgende informasjon vedr. strømforbruk:
Q1 2024: 867 kr, 414 kwt
Q2 2024: 737 kr, 364 kwt
Q3 2024: 629 kr, 357 kwt
Q4 2024: 994 kr, 356 kwt
Bikket så vidt over i fastledd trinn 2 i oktober og desember, derfor ble det en del dyrere i Q4 selv med lavest forbruk.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 789,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme og varmtvann, internett, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold

Fordelt slik:
Avdrag felleslån: 306
Renter felleslån 2: 41
Fjernvarme: 708
Felleskostnader 2: 104
Avdrag felleslån 2: 15
Renter felleslån: 615

I følge styreleder vil aksjelaget bytte leverandør av internett om noen måneder. Ny eier vil få videre informasjon om dette fra styret.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 455 618,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 822 471,- pr. 2023
Formuesverdien som er oppgitt er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator. Det er ikke alltid så lett å innhente via Altinn på aksjeleiligheter. Avvik kan forekomme.

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.

Formuesverdi

Formuesverdien som er oppgitt er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator. Det er ikke alltid så lett å innhente via Altinn på aksjeleiligheter. Avvik kan forekomme.

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett fra Telia er inkludert i fellesutgiftene. Aksjelaget bytter til Global Connect i juli og legger fiber.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Uranienborgveien 9 C, D og E AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930005878 og består av 36 boliger og ingen næringslokaler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl og revisor er KPMG.

Aksjelaget har felles vaktmester for gårdene i atriet gjennom COOR.

Styrets arbeid 2023/24:
Styret håndterte en større vannlekkasje i starten av året grunnet et rørbrudd i et rehabilitert rør. Arbeidet med reparasjoner tok tid på grunn av mangel på fagfolk. Etter sommerens styrtregn 2023 oppsto det sprekker i fasaden, og takrenner og nedløpsrør ble renset og reparert. Styret arrangerte også containerdager for avfallshåndtering og fortsatte samarbeidet med pålitelige partnere for vedlikehold.

I 2024 vil styret fokusere på økonomisk styrking uten større planlagte utbedringer, med unntak av nødvendig vedlikehold.

Tidligere vedlikehold:
- Fasade oppusset i 2012
- Rørfornyelse i 2014
- Nye heiser i 2021

Informasjon fra styret over telefon:
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider i nærmeste fremtid.
Tak er ettersett og må ikke gjøres noe med (styret sjekker en gang i året).
Glasstak på toppen av bygget ble vedlikeholdt i fjor høst.
Heiser ble skiftet i ca. 2021.
Vaskekjeller og takterrasser er nylig pusset opp.
Deler av fasade på bakside er reparert etter skader i 2023/24.
Soilrør ble vedlikeholdt i 2014.
Det er ikke planlagt ytterligere kostnadsøkninger per nå.

Ved eierskifte eller fremleie skal kjøper og utleier betale et gebyr på kr. 3500,- i flyttegebyr til dekning av utgifter til administrative omkostninger, til renhold og lignende av fellesarealer etter innflytting samt kr. 550,- til navneskilt.
Ved fremleie betales 15 % fremleietillegg regnet av husleien til enhver tid. Fremleie er for inntil 3 år av gangen.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle

merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 141 664,- pr. 01.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367177652, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 10.03.2025: 7 683 902
Andel av saldo: 133 170
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2045)
Flytende rente
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16367925845, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 10.03.2025: 490 130
Andel av saldo: 8 494
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2048)
Flytende rente
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde et negativt årsresultat på kr. -151 774,- for året 2023.
Årsregnskapet for 2024 er ikke fremlagt selger eller megler per 20.03.2025.

Se siste årsberetning vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Dette er ikke regulert i vedtektene eller husordensreglene. Da er det generelle regler som gjelder. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 90566858

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 709 kvm (Eiertomt)
Felles takterrasser og hyggelig bakgård. Aksjelaget har vaktmestertjenester fra Coor og felles gartner med gårdene rundt.

Tomten er bebygd med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Kort gangavstand til Slottsparken, Hegdehaugsveien og nærliggende kollektivtransport.

Adkomst

Adkomst til oppgangen via fremhage. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger. Se kartskisse eller Google-maps for mer informasjon.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Uranienborgveien 9D ligger rett bak Slottet, i et av Oslos mest ettertraktede og veletablerte områder. Nabolaget preges av flotte bygårder, ambassader og byvillaer med velstelte forhager. Gaten er rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har alle nødvendige servicetilbud rett i nærheten.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000 i Parkveien, Kiwi i Hegdehaugsveien eller den søndagsåpne Joker-butikken i Parkveien.

Hegdehaugsveien og Bogstadveien, kjent for sitt brede utvalg av butikker, eksklusive spesialforretninger, restauranter og utesteder, ligger kun et par minutters gange unna. I tillegg byr Frognerveien og de nærliggende gatene på noen av byens beste spisesteder, nisjeforretninger og hyggelige caféer. Beliggenheten gir også kort vei til populære områder som St. Hanshaugen, Bislett, Solli plass, Bygdøy Allé, Vika, Aker Brygge og sentrum.

Boligen har umiddelbar nærhet til flere vakre grøntområder. Slottsparken ligger rett utenfor døren, og både Uranienborgparken og Frognerparken er innen kort gangavstand. I tillegg finnes flotte tur- og sykkelmuligheter langs Frognerkilen og videre ut til Bygdøy.

For den treningsglade er det flere treningssentre i nærområdet, blant annet EVO i Oscars gate, Summit i Skovveien og Sats på Solli plass.

Kollektivtilbudet er svært godt, med trikkestopp på Homansbyen, Welhavens gate og Riddervolds plass, samt bussforbindelser fra Uranienborgveien. Nationaltheatret stasjon ligger kun 10 minutters gange unna og tilbyr både tog, flytog og T-bane.

Området byr også på en rekke fritidstilbud med lekeplasser, skøytebane, tennisanlegg, svømmehall, treningssentre og kino i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av dagens bolig.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut til dagens plassering og tidligere kjøkken har blitt omgjort til et soverom.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i nærområde:
Parkveien 27 - Forhåndskonferanse - Nybygg bolig - Bakgårdsslottet
Siste dok. 26.2.2025
Saksnr: 202551457
Følg saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551457
Det er store planer for oppgradering av området mellom Slottsparken og denne bygården, noe som vil "løfte" hele området. Les mer om prosjektet på linken over.

Parkveien 27 - 31 og Uranienborgveien 5 - Riving av bygninger
Siste dok. 12.3.2025
Saksnr: 202461564
Les om saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461564

Uranienborgveien 3 - Oppdeling av boenheter i 1. til 4. etasje, bruksendring til bolig for etablering av tre leiligheter på loft, nye takarker, vinduer og takterrasser
Saksnummer: 202452227
Siste bevegelse: Siste dok. 03.10.2024
Les saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202452227

Det bygges og rives i nærområdet. Se Oslo kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon om planer i nærområde. Interessenter må selv sette seg inn i dette før bud inngis. Området er i stor utvikling, selv om det allerede er et veletablert og populært område.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/214/395:
06.09.1932 - Dokumentnr: 990771 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Uranienborgveien 9c, 11b og 11c.

19.10.1933 - Dokumentnr: 942339 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Rettighetshaver Uranienborgveien 9c, 11b og 11c.

23.04.1932 - Dokumentnr: 900495 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:214 Bnr:394

Legalpant

Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Vernestatus:

Vernet etter PBL

Datering:
1900 tallet, andre kvartal

For mer informasjon: https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.92158943084454,10.725107789039612,59.920263942184604,10.727253556251526&zoom=18&id=173666

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?lid=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 163,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 728,- 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 22. mars 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Uranienborgveien 9D

Uranienborgveien 9D

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	12 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	9 min 0.7 km

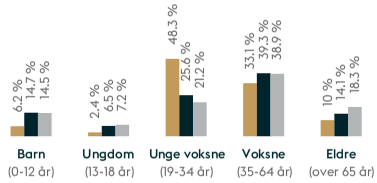
Offentlig transport

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	7 min 2.3 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	6 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	5 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet
Uranienborgveien 9D
0351 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 13/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:214, Bnr: 395
Hjemmelshaver:	Uranienborgveien 9 C D Og E AS
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1936
Tomt:	709 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Aleksander Olsen
Befaringsdato:	12.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Kort gangavstand til Slottsparken, Hegdehaugsveien og nærliggende kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 7 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende. Vinduer med 2-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighetens overflater fremstår jevnt over som velholdt og med normal slitasje. Laminatgulvet har stedvise skader i overflaten og stedvise vabler/luftlommer bak tapeten. Generell slitasje må forventes da boligen er bebodd.
Badet har ukjent alder og må forventes å ha passert levetiden. Avløpet fra kjøkkenet ledes ut i sluket på badet og har perforert våtsonen til dusjen uten at gjennomføringen er tettet med en membran.
Forøvrig løse flis og sprekkdannelser på vegg ble observert.
Kjøkkenet ble montert opp i 2012 i følge en tidligere salgsoppgave og har jevnt over normal bruksslitasje.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2, 55 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Radiator på badet.
- Radiatorene i stuen og på badet er av høy alder og må forventes at potensielt er originale.
Nyere radiatorer på soverommet og kjøkkenet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Mulighet for å leie parkeringsplass i bakgården. Venteliste, kontakt megler/styreleder for mer informasjon.
Stoppekraner i kjelleren, ikke i leiligheten.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Heis.
Felles takterrasse.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Malte slette overflater. Delvis flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. 2-stavs parkett på soverom. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver og tidligere salgsoppgave:
2004: Taket ble tekket om.
2012: Kjøkkeninnredning.
2014: Nye sikringer i sikringsskapet.
2014/15: Avløpsrørene ble fornyet med strømpe eller lignende.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	3	0	0	0	0
1. Etasje	46	0	0	0	46	0
Loft	0	2	0	0	0	0
SUM BYGNING	46	5	0	0	46	0
SUM BRA	51					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, gang og soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.
Loftbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr 22: 2,9 kvm.
Loftbod, merket med nr 18: 1,8 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement og generell innredning som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som ikke var synlige på befaringsdatoen.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 5 mm internt.
- Kjøkken: 7 mm internt.
- Soverom: 5 mm internt.
Totale avvik ble målt til ca 10 mm på langs av leiligheten.

TG 1 settes basert på målte avvik i leiligheten.
Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Aleksander Olsen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

13/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med ukjent alder. Delvis flislagte vegger og delvis slette.
Flisene bak radiatorrørene er løse og en flis har sprukket/knekt på samme sted, da på veggen mot gangen.
Områdene rundt rørgjennomføringene generelt er grovt utført.

Naturlig ventilasjon. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for liten og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til servanten og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Flislagt baderomsgulv. Oppvarming ved bruk av en radiator på vegg. Varmekabler i gulv. Merk at kablene ikke er koblet til en termostat, kun en av/på-bryter.
Bom i flis ble påvist og enkelte sprekkdannelser i sementfugene forekommer.

Fallforholdet på synlig gulv ble målt til ca 1:50 i retning av sluket og er sådan tilstrekkelig. Området under dusjkabinettet er ikke mulig å måle og det er ukjent om fallforholdet er tilstrekkelig på dette punktet.
Høydedifferansen mellom slukristen og evt overkant membran ved dørterskelen er ukjent da slukristen ikke er tilgjengelig.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluket er plassert under dusjkabinettet og ble observert ved bruk av et kamera.
Høy alder/eldre slukmodell kan konstateres og tildels synlig klemring. Sluket kan forventes å være fra f eks 60 eller 70-tallet basert på modell.
Nyere klemring er montert over en eldre klemring, men det er ingen synlig membran.

Avløpet fra hele kjøkkenet, vaskemaskinen, servanten, dusjen ledes ut i samme sluk og det er en høy risiko for at sluket ikke klarer å ta unna vannet hvis flere installasjoner brukes samtidig.

Rørgjennomføringen til avløpet fra kjøkkenet er grovt utført og ikke tettet med en mansjett/membran rundt røret. Dette medfører at våtsonen er brutt bak dusjen og helt ned mot gulvet. Dette gjelder også rørgjennomføringene til radiatorrørene og avløpet fra servanten.
Avløpet fra kjøkkenet må ledes direkte inn i et soilrør og hullet i veggen må tettes for å unngå innsig av fukt.

Dette, i kombinasjon med at avløpet fra kjøkkenet ledes ut i sluket på badet, medfører en høy risiko for at sluket kan gå tett eller at vannstanden stiger ved høyt forbruk, som igjen kan føre til at vannet renner inn i konstruksjonen.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk påviste ingen unormale fuktverdier på relevante punkter.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2012 med benkeplater av heltre, slette fronter og flislagt backsplash.
Ventilator med utkast til friluft. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt og waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: Benkeplaten ble slipt ned og oljet i mars 2025.
Generell bruksslitasje forekommer på skapfronter og øvrig, men denne anses å være normal. Noe justeringer av fronter anbefales.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med jevnt over normal slitasje, men det forekommer stedvise vabler/luftlommer i tapeten og hakk/skader på laminatgulvet. Mindre riss i overflatene ble observert. Eldre innvendige dører.

Merknader: Soverommet ble oppgradert i 2020 med nye overflater.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 1981. Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør. Hovedstoppekranen er montert i kjelleren og leiligheten har ikke en egen stoppekran inne i leiligheten. Stoppekranen ble derfor ikke funksjonstestet.

Avløpene i blokken består av støpejernsrør fra byggeåret. Rørrehabilitering ble utført med en epoxy-strømpe i 2014/15 i følge tidligere salgsoppgave.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen. Merk kommentar om avløpet fra kjøkkenet under punkt 1.1.3.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann i bygget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i leiligheten baseres på et naturlig avtrekk og med en ventil på badet.
Merkbart trekk i ventilen ved papirtest. Merk at naturlig avtrekk vil variere etter temperatur, vindforhold og mengde tilluft.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Det anbefales at det monteres flate terskler under dørbladene i leiligheten slik at luften kan sirkulere når dørene er lukket.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget er udokumentert. Utførelse og vedlikehold av el-anlegget er dermed i stor grad ukjent.
Det opplyses at sikringsskapet ble oppgradert i 2014 og at et el-tilsyn ble utført i 2017. El-tilsynet er bekreftet avsluttet i følge hjemmelshaver. Dokumentasjon på nevnte punkter foreligger ikke.
Samsvarserklæring foreligger fra 2020 for arbeider utført på soverommet.
Automatiske sikringer med 32 amp hovedkurs i et felles strømskap.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.
Et avsluttet el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av dagens bolig.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut til dagens plassering og tidligere kjøkken har blitt omgjort til et soverom.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider, med unntak av en samsvarserklæring for to stikkontakter på soverommet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm under hele dørbladet slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.
Høy alder på overflatene og øvrig konstruksjon. Løse fliser bak radiatorrørene og knekt flis på veggen mot gangen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Bom i flis og sprekker i sementfuger ble påvist. Generell høy alder på overflatene og underliggende konstruksjon må forventes.
Ukjent fallforhold under dusjkabinettet. Merk kommentar om rørgjennomføring i våtsonen og risikoen for at vann renner inn i veggen på dette punktet.

3.1 Andre rom

Det forekommer stedvise vabler/luftlommer i tapeten og hakk/skader i laminatgulvet. Generell bruksslitasje må forventes da leiligheten er bebodd.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene har passert forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Ved høy alder øker risikoen for f eks punktering og det er et behov for økt vedlikehold av bygningsdelene.
Inngangsdøren har potensielt høy alder, men har en tilstrekkelig brannklassifisering og funksjon på befaringsdatoen.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør ved neste rehabilitering av våtrommet anbefales.
Leiligheten har ikke en egen stoppekran inne i leiligheten og det anbefales at dette etableres ved anledning.
Avløpet fra kjøkkenet må ledes direkte inn i et soilrør og ikke ut i sluket på badet. Se kommentar under punkt 1.1.3.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600.
Det anbefales at det monteres flate terskler under dørbladene i leiligheten slik at luften kan sirkulere når dørene er lukket.
Merk at ventilatoren kan forstyrre avtrekket på badet da denne vil trekke luft ut av leiligheten og dermed danne et undertrykk, som i teorien kan medføre at avtrekket på badet reverseres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Avløpet fra kjøkkenet ledes ut i sluket og gjennomføringen i veggen er ikke forseglet med en mansjett/membran. Gjennomføringen er plassert i våtsonen til dusjen og helt ned mot gulvet. Dette medfører en høy risiko for at vann kan renne inn i konstruksjonen hvis sluket går tett eller at vannstanden stiger ved høyt forbruk.
Avløpet fra kjøkkenet må ledes direkte inn i soilrøret og skal ikke ledes ut i sluket. Dette medfører en høy risiko for at sluket går tett, samt høy vannføring/vannstand ved bruk av f eks oppvaskmaskin, dusj og vaskemaskin samtidig.

Sluket har høy alder og membranen er ikke synlig, eller forøvrig tilstrekkelig utført rundt rørgjennomføringer. Rehabilitering av våtrommet anbefales.
Ved ønske om videre bruk av våtrommet så må avløpet fra kjøkkenet kobles inn i soilrøret og et dusjkabinett må brukes videre. Merk at dette medfører en høy risiko da våtsonen til dusjen ikke er tett og videre bruk av badet gjøres på egen risiko.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsen, Aleksander Scherman	9578-5993-4-3821517	2025-03-12 21:51:17

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
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0084/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uranienborgveien 9D, 0351 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Aleksander Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

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: 90566858
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eiertid har jeg ikke utført noe arbeid. Tidligere eier har oppgitt at ny servant, nytt toalett og etablering av opplegg for vaskemaskin ble gjort i 2014. Arbeid utført av: Sandvika Rørservice AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har opplyst om at det ble satt inn nye stikkontakter på soverom desember 2020. Arbeid utført av: Frøiland Bygg Skade AS med installatør: Wethal Elektroentreprenør AS

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

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier har oppgitt at det ble utført kontroll av el-anlegg av Hafslund i 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er mulighet for parkeringsplasser i sameiet. Det står i husordensreglene for aksjeselskapet at styret setter prisen for lading av el-bil ved bruk av aksjeselskapet sine parkeringsplasser. Det er ukjent hvordan disse laderne er installert, og hvor de er, men jeg antar at de er installert av faglært

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: Tidligere eier har oppgitt at avløpsrørene i gården ble rehabilitert i 2014/2015. Arbeid utført av: Proline AS.

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.?
Nei

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tilstandsrapporten står det at ifølge en tidligere salgsoppgave ble kjøkken montert i 2012. Det er ukjent hvordan jobben er gjort

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?
Ja

Beskriv: Vet ikke om noe utover nåværende tilstandsrapport

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?
Ja

Beskriv: Ved bruk av vaskemaskin har det skjedd at det har kommet noe vann ut fra sluket under dusjkabinettet, men er usikker på om det er tilbakeslag eller bare litt tett sluk

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ifølge tidligere eier var det vannskade på soverom i 2020. Skaden skal ha blitt utbedret av Frøiland Bygg gjennom IF Skadeforsikring.

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? Areal er oppgitt i tilstandsrapporten

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

Nei

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?

Nei

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0084/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Olsen, Aleksander Scherman	**2025-03-12**

Identifikasjon



Olsen, Aleksander Scherman

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Uranienborgveien 9 C, D og E AS	**Vår ref.:**	398/32	**Fødselsdato eier:**	01.06.1997
Uranienborgveien 9 D	**Type:**	Bolig AS		
0351 OSLO	**Eiere:**	Aleksander Olsen		
Organisasjonsnr: 930 005 878	**Aksje:**	1801-1830	**Aksjeboenhetsnr:**	13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 789**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	306
	Renter felleslån 2	41
	Fjernvarme	708
	Felleskostnader	2 104
	Avdrag felleslån 2	15
	Renter felleslån	615

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	141 664	Gjeld siste årsoppg.:	141 664
Klient ajourf. lån:	8 174 032,45	Klient gj. s. årsoppg.:	8 174 032

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367177652, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 10.03.2025: 7 683 902
Andel av saldo: 133 170
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2045)
Flytende rente
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16367925845, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 10.03.2025: 490 130
Andel av saldo: 8 494
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2048)
Flytende rente
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jens Emil Rynning
Adresse:	Observatorie terrasse 8 B
Postnr/-sted:	0270 OSLO
Telefon:	Mob.: 92616773
E-post:	Uranienborgveien9cde@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Uranienborgveien 9 C, D og E AS	**Vår ref.:**	398/32	**Fødselsdato eier:**	01.06.1997
Uranienborgveien 9 D	**Type:**	Bolig AS		
0351 OSLO	**Eiere:**	Aleksander Olsen		
Organisasjonsnr: 930 005 878				

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2025

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	141 664	Andre inntekter:	900
Annen formue:	9 531	Utgifter:	7 999		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	50	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	1801-1830	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1936				
Gårds/bruksnr:	214/395				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90566858		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0102
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Selskapet disponerer 6 parkeringsplasser, som leies ut etter ansiennitet

Ved eierskifte eller fremleie skal kjøper og utleier betale et gebyr på kr. 3500,- i flyttegebyr til dekning av utgifter til administrative omkostninger, til renhold og lignende av fellesarealer etter innflytting samt kr. 550,- til navneskilt.

Ved fremleie betales 15 % fremleietillegg regnet av husleien til enhver tid. Fremleie er for inntil 3 år av gangen.

Styret har vedtatt økning av felleskostnader på 6,22% fra 01.01.2023

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

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

Boligopplysninger:

Uranienborgveien 9 C, D og E AS	**Vår ref.:**	398/32	**Fødselsdato eier:**	01.06.1997
Uranienborgveien 9 D	**Type:**	Bolig AS		
0351 OSLO	**Eiere:**	Aleksander Olsen		

Organisasjonsnr: 930 005 878

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Uranienborgveien 9 C, D og E AS
V/Klare Finans AS
Pb. 384

Dato 10.03.2025
Ref. : 42745

PANTEATTEST

NR 01.06.2022

Melding til adressat

Klientnr	Selskapets navn	Organisasjonsnr.
398	Uranienborgveien 9 C, D og E AS	930005878

Andel fellesgjeld
141 664,16

Enhetsnr	Enhetsadresse	Postnr.	Poststed	Part. obl.
32	Uranienborgveien 9 D	0351	OSLO	
Aksjenr:	1801-1830			

F. dato	Aksjonær	F. dato	Medeier
01069749190	Aleksander Olsen		

Mottatt dato	Type(*)	Prioritet	Panthaver	Beløp
01.06.2022	B	1	Uranienborgveien 9 C, D og E AS	
12.12.2023	F	2	Handelsbanken	

(*F=Avtalepant, T=Tvangspant B=Boligaksjelagets legalpant)

OSLO, den 10.03.2025

saksbehandler
Boligbyggelaget Usbl

Elektronisk dokument, gyldig uten signatur.

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

HUSORDENSREGLER

for

AS Uranienborgveien 9 C, D og E

1. INNLEDNING

Bestemmelser/forbud som gjelder alle beboernes generelle trivsel og bomiljø, og som ikke sorterer under lovpålagte bestemmelser/forbud, forankres normalt i husordensreglene.

Husordensreglene innebærer ikke bare plikter, men sikrer også aksjeeierne og leieboerne et godt bomiljø.

2. LEILIGHETENE

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Skade forårsaket av en aksjeeier eller leieboer eller av dennes husstand bæres av aksjeeieren / leieboeren.

Ved oppussing må ikke bærevegger fjernes. Ved andre endringer f.eks. fjerning/flytting av lettvegger og lignende søkes styret for godkjenning før arbeidet starter.

Sløs ikke med det varme vannet eller med sentralvarmen. Steng av radiatoren under lufting, men pass på at radiatoren ikke fryser i den kalde årstid.

Ved fremleie betales 15% fremleietillegg regnet av husleien til enhver tid. Fremleie er for inntil 3 år av gangen.

Ved fremleie skal det kun utleies til:

- familier
- maksimum 2 personer som ikke har formell familietilhørighet

Det skal søkes skriftlig om fremleie til styret. Styret kan nekte fremleie dersom det er saklig grunn ellers skal fremleie godkjennes av styret.

Forandringer i fremleieforholdet meldes snarest til styret.

Ved eierskifte og beboerskifte skal det meldes fra til styret for godkjenning og registrering.

Ved eierskifte eller fremleie skal kjøper og utleier betale et gebyr på kr. 2000,- i flyttegebyr til dekning av utgifter til administrative omkostninger, til renhold og lignende av fellesarealer etter innflytting samt kr. 550,- til navneskilt.

Godkjente navneskilt skal være på postkasser, ringeklokker og dører.

3. RO OG ORDEN

Enhver aksjeeier og leieboer er forpliktet til å holde orden og ta hensyn slik at andre aksjonærer/leieboere ikke sjeneres og gårdens omdømme nedsettes. Overtredelse rammes av leiekontraktens §3 og medfører adgang til oppsigelse.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 må det vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy i leilighetene og i gården forøvrig.

Ved større selskapelige sammenkomster er det hyggelig skikk at naboene varsles. På kvelder med etterfølgende fridag bør det være ro mellom kl. 24.00 og kl.08:00.

Ved bruk av nattradio og ved sene TV-sendinger må volumet settes så lavt at naboene ikke sjeneres. Ta spesielt hensyn og demp musikken når vinduene er åpne.

4.FELLESROM

Møbler, ski ol. skal ikke settes i trappeoppgangene, på felles loft, på gårdsplassen, ved siden av containere, i bakgården eller på brannbalkongene.. Fellesrommet i kjelleren kan benyttes så langt plassen rekker. Tingene må merkes med eierens navn. Korttidsparkering av sykler i yttergangene bør unngås. Brannbalkonger er rømningsveier og holdes fri for gjenstander.

5.VASKERIET

Vaskeriet skal holdes rent og ryddig. Vasketider må overholdes.

6. BAKGÅRDEN – PARKERINGSPLASS

I bakgården er det 5 parkeringsplasser. Parkeringsplassene følger ikke leilighetene- dvs. at hvis en av leilighetene selges tildeles parkeringsplassen etter ansiennitet blant de øvrige aksjeeierne.

Bileierne må underskrive en erklæring som fraskriver selskapetfor alt ansvar ved eventuell skade på kjøretøyet under parkering. Prisen for leie av parkeringsplass og lading av el-bil / bruk av motorvarmer fastsettes av styret.

7. INNFLYTTING – OPPUSSING – REPARASJONER

Man skal ikke drive med støyende arbeid etter kl. 19:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ved innflytting, oppussing og reparasjoner må man sørge for å vise hensyn å følge tidspunktene for ro i gården. Det skal ikke gjøres støyende arbeid på søn- og helligdager.

8. FORBUD MOT BRUK AV ILD - UTSKYTING AV RAKETTER, OPPHOLD PÅ TAK

All bruk av ild er forbudt i alle fellesareal, som bakgården og felles takterrasser. Det er ikke tillatt å skyte opp fyrverkeri. Det er ikke tillatt å oppholde seg på taket i bygården.



INNKALLING 2024

Uranienborgveien 9 C, D og E AS

Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00
Usbls lokaler

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Uranienborgveien 9 C, D og E AS

Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - Usbls lokaler

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5

5.1 Forslag om opprusting og utvidelse av brannbalkonger i Uranienborgveien 9 C D og F AS

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 88000 ,- godkjennes

5.

5.1 Forslag om opprusting og utvidelse av brannbalkonger i Uranienborgveien 9 C D og F AS

På vegne av aksjonærene i Uranienborgveien 9 D, E og F AS ønsker jeg å fremme forslag om å oppruste og utvide brannbalkongene fra dagens dybde på 60 cm. Balkongene nærmer seg sin levetid og må opprustes på et tidspunkt uansett. Det vil være hensiktsmessig for boligselskapet å gjennomføre en planlagt opprusting, fremfor å bli tvunget til dette ved akutt feil på balkongen.
I forbindelse med en slik opprusting foreslår jeg at boligselskapet samtidig utvider balkongene fra dagens dybde på 60 cm til 120 cm. En slik utvidelse vil ha en rekke fordeler for beboerne, og er i tråd med Oslo Kommunes balkongveileder (vedlagt) for funksjonalistiske bygninger fra tidsepoken Uranienborgveien 9 ble oppført. Det er derfor høyst sannsynlig at en oppgradering og utvidelse av balkongen vil bli godkjent fra plan og bygningsetaten.
En utvidelse og oppgradering av brannbalkongene vil ha en rekke fordeler for beboerne:
• Økt sikkerhet grunnet bedre plass på brannbalkongen
• Betydeling økt bokvalitet grunnet mer funksjonelle balkonger
Dersom forslaget vedtas vil det nedsettes en komité som innhenter tilbud og omsøker oppgraderingen.

Forslag til vedtak: Utvide brannbalkongene og bygge nye balkonger.

Styrets innstilling: Styret stiller seg i mot dette vedtaket siden selskapet har et etterslep av rehabiliteringsoppgaver som vil komme i fremtiden og ønsker å prioritere det.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jens Emil Rynning
Styremedlem, Rune Ugland
Styremedlem, Siv-Iren Velmar
Varamedlem, Victoria Kristin Aannestad

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg for 1 år:

Aannestad, Victoria Kristin

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**192 680**	**671 644**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-151 774	-160 743
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	640 226	-318 220
B. Årets endring disponible midler	**488 452**	**-478 964**
C. Disponible midler	**681 131**	**192 680**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 081 937	783 909
Kortsiktig gjeld	-400 805	-591 229
C. Disponible midler	**681 131**	**192 680**

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

Resultatregnskap 2023 Uranienborgveien 9 C, D og E AS

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	2 350 570	2 264 034	2 298 000	2 533 551
Sum driftsinntekt		**2 350 570**	**2 264 034**	**2 298 000**	**2 533 551**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	19 913	0	10 000	10 000
Sum driftsinntekt		**19 913**	**0**	**10 000**	**10 000**
Sum inntekt		**2 370 483**	**2 264 034**	**2 308 000**	**2 543 551**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 408	12 408	12 000	12 000
Styrehonorar	3	88 000	88 000	86 000	86 000
Driftskostnad					
Energikostnad		505 293	563 924	540 000	563 520
Kostnad eiendom/lokale	5	208 354	173 516	198 300	206 522
Kommunale avgifter/renovasjon		319 260	271 511	280 000	380 314
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 938	5 625	4 000	4 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	7 685	3 608	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	588 043	587 761	220 000	235 000
Revisjonshonorar		-4 080	15 129	5 000	5 400
Forretningsførerhonorar		100 922	98 078	99 000	104 346
Andre honorar		19 270	19 220	0	0
Kontorkostnad		4 657	6 819	0	0
TV/bredbånd		181 398	159 702	173 000	181 304
Kontingent og gave		1 879	2 050	2 000	2 000
Forsikring		123 580	135 244	127 000	133 096
Andre kostnader		7 772	8 079	7 000	7 000
Sum kostnad		**2 170 379**	**2 150 672**	**1 758 300**	**1 925 502**
DRIFTSRESULTAT		**200 103**	**113 362**	**549 700**	**618 049**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 500	9 953	0	0
Rentekostnad		381 377	284 059	298 000	397 520
Netto finansposter		**351 877**	**274 105**	**298 000**	**397 520**
Årsresultat		**-151 774**	**-160 743**	**251 700**	**220 529**
Overført til/fra annen egenkapital		-151 774	-160 743	0	0
Sum overføringer		**-151 774**	**-160 743**	**0**	**0**

Balanse 2023 Uranienborgveien 9 C, D og E AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	166 935	166 935
Sum anleggsmidler		**166 935**	**166 935**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 309	8 429
Kundefordringer		0	669
Andre kortsiktige fordringer		1 129	4 907
Forskuddsbetalte kostnader		369 397	297 349
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		696 102	472 555
Sum omløpsmidler		**1 081 937**	**783 909**
SUM EIENDELER		**1 248 872**	**950 844**

Balanse 2023 Uranienborgveien 9 C, D og E AS

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		103 500	103 500
Sum innskutt egenkapital		**103 500**	**103 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 640 224	-7 488 450
Sum opptjent egenkapital		**-7 640 224**	**-7 488 450**
Sum egenkapital	**9**	**-7 536 724**	**-7 384 950**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 384 790	7 744 565
Sum langsiktig gjeld		**8 384 790**	**7 744 565**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 523	492 488
Påløpne renter		5 312	1 651
Annen kortsiktig gjeld		78 971	97 090
Sum kortsiktig gjeld		**400 805**	**591 229**
Sum gjeld		**8 785 595**	**8 335 794**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 248 872**	**950 844**
Pantstillelser	11	8 384 790	7 744 565

Sted:_____ Dato:_____

Jens Emil Rynning
Styreleder

Siv-Iren Velmar
Styremedlem

Rune Ugland
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Uranienborgveien 9 C, D og E AS

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer og tjenster skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	1 204 044	1 235 820
3609 Leie parkering	46 950	50 400
3614 Brenselsinntekter	489 936	330 776
3617 Leieinntekter diverse I	33 311	40 368
3618 Leietillegg strøm	8 092	6 072
3650 Innkrevde felleskostn. renter	358 223	260 148
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	210 014	340 450
Sum	**2 350 570**	**2 264 034**

Konto 3617 gjelder inntekter i forbindelse med fremleie.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	18 913	0
3999 Nøkler	1 000	0
Sum	**19 913**	**0**

Konto 3990 gjelder i hovedsak flyttegebyrer som er fakturert ut til beboerne i 2023.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	12 408	12 408
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	88 000	88 000
Sum	**100 408**	**100 408**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	166 935
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	166 935
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	166 935
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	

Boligselskapet består av 36 enheter.
Eiendommer er oppført på g.nr 214, b.nr 394 og 395 i Oslo kommune. Eiertomt på 3 366 kvm som utgjør kr 30 048 av bygningens verdi.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA, polise nr. 90566858.

Noter årsregnskap 2023 Uranienborgveien 9 C, D og E AS

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	61 185	54 856
6341 Brannalarm	7 605	7 290
6361 Fast renhold	58 080	58 308
6362 Skadedyrutryddelse	6 372	6 483
6364 Matteleie	26 865	24 074
6390 Andre driftskostnader	5 875	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	8 479	8 206
6392 Containerleie/tømming	6 436	3 150
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	27 458	11 149
Sum	**208 354**	**173 516**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 685	3 608
Sum	**7 685**	**3 608**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	356 190	61 958
6602 Vedlikehold VVS	97 380	272 066
6603 Vedlikehold elektro	6 288	80 073
6611 Vedlikehold heiser	92 689	139 936
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	27 384
6616 Vedlikehold vaskeri	25 496	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	6 344
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
Sum	**588 043**	**587 761**

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

398 Uranienborgveien 9 C, D og E AS Org. nr. 930005878

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	103 500	0	103 500
Sum innskutt egenkapital	**103 500**	**0**	**103 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-7 488 450	-151 774	-7 640 224
Sum opptjent egenkapital	**-7 488 450**	**-151 774**	**-7 640 224**
Sum egenkapital	**-7 384 950**	**-151 774**	**-7 536 724**

Aksjekapitalen består av 33 leiligheter med aksjer pålydende kr 3000 og 3 leiligheter med aksjer pålydende kr 1500.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Likviditet	Likviditet	Refinansiering Oboslån til heis
Lånenummer:	**16367925845**	**16367177652**	**16366276215**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2022
Rentesats:	5.50 %	5.29 %	4.59 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2048	30.03.2045	02.06.2023
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	7 990 500	7 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	7 744 565
Avdrag i perioden:	0	105 710	7 744 565
Opptak i perioden:	500 000	7 990 500	0
Lånesaldo 31.12:	**500 000**	**7 884 790**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	444 803	6 759 760	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367177652	15	239 280	3 589 200
	1	224 787	224 787
	16	216 501	3 464 016
	1	196 844	196 844
	3	136 651	409 953
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367925845	15	15 174	227 610
	1	14 255	14 255
	16	13 729	219 664
	1	12 483	12 483
	3	8 666	25 998

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16367925845 har første avdrag 30.03.2024 med kr 2 402	15	15 174	24
	1	14 255	23
	16	13 729	22
	1	12 483	20
	3	8 666	14

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført langsiktig gjeld	8 384 790	7 744 565
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 384 790**	**7 744 565**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**166 935**	**166 935**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Uranienborgveien 9 C, D og E AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Uranienborgveien 9 C, D og E AS

Styreleder	Jens Emil Rynning (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Siv-Iren Velmar (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Rune Ugland (sign.)	05.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Uranienborgveien 9 C D og E AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Uranienborgveien 9 C D og E AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig

Penneo document key: 0IFCF-2DOTV-81G3Z-BTEUG-NL35V-XX3ZI

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 0IFCF-2DOTV-81G3Z-BTEUG-NL35V-XX3ZI

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-07 06:03:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0IFCF-2DOTV-81G3Z-BTEUG-NL3SV-XX3ZI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Uranienborgveien 9 C, D og E AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jens Emil Rynning
Styremedlem, Rune Ugland
Styremedlem, Siv-Iren Velmar
Varamedlem, Victoria Kristin Aannestad

Styret i Uranienborgveien 9 C, D og E AS består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Uranienborgveien 9 C, D og E AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Uranienborgveien 9 C, D og E AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 930005878
Uranienborgveien 9 C, D og E AS består av 36 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Uranienborgveien 9 C, D og E AS er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 90566858. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Uranienborgveien 9 C, D og E AS bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Gjennomgang og kontroll av elektrisk anlegg.
- Kontroll av stoppekraner i kjeller og røropplegg.
- Kontroll og reparasjon av fasade mot øst.
- Fjerning av skrot og etterlatenskaper i felles arealer.

Styrets arbeid

Året 2023 startet med en større vannlekkasje som berørte tre leiligheter etter rørbrudd. Rørbruddet skjedde i et rehabilitert rør med garanti i 10 år fra 2014 og holdbarhet i 50 år. Gjensidige utførte rehabiliteringen som varte til desember 2023 grunnet mangel på fagfolk.

Sist sommer ble det sprekker i muren under vinduene på fasaden mot øst(bakgården). Dette skjedde under styrtregnet. Reparasjonen tok derfor ekstra lang tid da muren ikke tørket. Samtidig ble alle nedløpsrørene reparert og takrennene renset.

I samarbeid med naboene hadde vi container to ganger i løpet av året. Dette et populært tiltak. Det letter også arbeidet med å overholde HMS-reglene om ikke å ha brannfarlig materiale, væsker (terpentin er funnet) og annet som hindrer fri passasje i fellesarealene.

Styret er fornøyd med arbeidet som utføres av våre faste samarbeidspartnere gjennom mange år og som kjenner gården godt og løser problemer. Heisene hadde sitt fulle funksjonsår i 2023 og vi har kunnet fastslå at de fungerer som de skal. Uregelmessigheter har kun funnet sted ved ytre, mekanisk påvirkning slik at driften og tilsynet av heisene er tilfredsstillende.

Styret har i samarbeide med U11 Nord, U9A rettet henstilling til vår nabo i U11A om å fjerne biloppstillingsplassen i bakken mot Uranienborgveien da den er til hinder for fri ferdsel, særlig til vintertid for Redningsetaten, Renholdssetaten, større flyttebiler og annen ferdsel. U11 bruker sin del av oppkjørselen til parkering noe den ikke er ment som. For to år siden flyttet vi kantstenene i atriet og U9 A flyttet gjerdet inn mot sin hage for å gjøre tilgjengeligheten bedre på våre områder.

Styret har i samarbeide med våre nabogårder nedlagt betydelig arbeide med å protestere mot den til dels aggressive utbyggingen som skal finne sted ut mot Parkveien. Vi har i løpet av 2023 hatt mye kontakt og møter med Riksantikvaren, Plan-og bygningsetaten, utbygger, Bydel Frogner og Bystyret med befaring på området. Vi har sendt inn grafer over solforhold da disse ikke var korrekte fra utbyggers side, og underbygget våre argumenter grundig. Plan og bygningsetaten har avvist vår klage som er oversendt siste klageinstans som er Statsforvalter i Oslo og Viken i slutten av januar 2024. Aftenposten har også hatt omtale av saken.

Styret har satt pris på all kontakt vi har hatt med aksjonærer og beboere i 2023. Det er til har vært til god hjelp og støtte. Papirløs kommunikasjon er vårt mål , men til tider er det nødvendig å sette oppslag på tavlene i inngangene og sende ut informasjon per brev da dette er ønskelig.

I inneværende år vil styret konsolidere økonomien og har ingen planlagte utbedringer annet enn de som måtte oppstå gjennom nødvendig vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.01.2024

28.02.2024

Jens Emil Rynning
Uranienborgveien 9 D, E og F AS
0351 Oslo

Forslag om opprusting og utvidelse av brannbalkonger i Uranienborgveien 9 C D og F AS

På vegne av aksjonærene i Uranienborgveien 9 D, E og F AS ønsker jeg å fremme forslag om å oppruste og utvide brannbalkongene fra dagens dybde på 60 cm. Balkongene nærmer seg sin levetid og må opprustes på et tidspunkt uansett. Det vil være hensiktsmessig for boligselskapet å gjennomføre en planlagt opprusting, fremfor å bli tvunget til dette ved akutt feil på balkongen.

I forbindelse med en slik opprusting foreslår jeg at boligselskapet samtidig utvider balkongene fra dagens dybde på 60 cm til 120 cm. En slik utvidelse vil ha en rekke fordeler for beboerne, og er i tråd med Oslo Kommunes balkongveileder (vedlagt) for funksjonalistiske bygninger fra tidsepoken Uranienborgveien 9 ble oppført. Det er derfor høyst sannsynlig at en oppgradering og utvidelse av balkongen vil bli godkjent fra plan og bygningsetaten.

En utvidelse og oppgradering av brannbalkongene vil ha en rekke fordeler for beboerne:

- Økt sikkerhet grunnet bedre plass på brannbalkongen
- Betydeling økt bokvalitet grunnet mer funksjonelle balkonger

Dersom forslaget vedtas vil det nedsettes en komité som innhenter tilbud og omsøker oppgraderingen.

Med vennlig hilsen,
Erlend Søraas
Uranienborgveien 9 E

28.02.2024

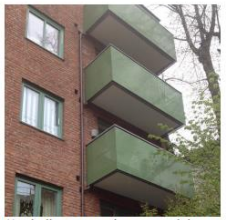
Funksjonalismen, ca. 1930 - 1940



Lange brannbalkonger med horisontale rekkverk er typisk for funksjonalismen. Maridalsveien 9.



Elegant funksjonalistisk linjeføring der balkongene blir en forlengelse av fasaden. Louises gate 6-8.



Nye balkonger med nye materialer og tilpasset fargebruk. Wilhelms gate 8.

Retningslinjer:
Der det er eksisterende originale balkonger bør nye balkonger plasseres og utformes på tilsvarende måte.

Balkonger kan være opptil 1,20 meter dype målt fra veggliv.

Ved oppføring av bredere eller sammenhengende balkonger bør de utformes med en inndeling som bidrar til å opprettholde bygningens opprinnelige uttrykk.

På nye balkonger skal opprinnelig rekkverkshøyde være lesbar.

Bredden på hver enkelt balkong skal ta hensyn til eksisterende vinduers plassering og utstrekning.

Større dør/vindusfelt uten brystning kan vurderes i de tilfeller der fasadens tidstypiske uttrykk ivaretas.

Bebyggelsen ble ofte oppført med balkonger som følge av de funksjonalistiske idealene om lys og luft. Etasjehøyden er imidlertid ofte mindre enn i de to tidligere nevnte periodene, og opprinnelige balkonger er som regel små. Ved utvidelse eller oppføring av nye balkonger må det tas hensyn til at økt balkongdybde medfører redusert lysinnslipp i underliggende rom.

Balkonger er et av funksjonalismens viktigste arkitektoniske virkemidler. Brystningen er ofter utført i tett murverk eller platekledning. Plassering og utforming av balkongene er integrert som del av bygningsvolumet, noen ganger som horisontale bånd. Det kan derfor ofte være vanskelig å supplere bygninger fra denne perioden med nye balkonger.

For bygninger fra denne perioden kan det vurderes balkonger med åpne horisontale metallrekkverk som sikres med glass.

Utklipp fra side 15 i Oslo Kommunes balkongveileder publisert av plan og bygningsetaten og byantikvaren i fellesskap. Hentet 28. Februar 2024.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Uranienborgveien 9 C, D og E AS Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - Usbls lokaler

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

V E D T E K T E R

for

AS URANIENBORGVEIEN 9 c, d og e

som vedtatt på generalforsamling 17.10.1932, 26.10.1933, 2403.1981, 30.03.1982, 25.04.1989, 21.05.2001, 05.5.2003, 26.04.2004, 25.04.2005, 23.04.2007 og senest 19.04.2016

1. Selskapet

Selskapets navn er AS URANIENBORGVEIEN 9 c, d og e.

Selskapets administrasjon og drift av eiendommen Uranienborgveien 9 c, d og e, Gnr. 214, Bnr. 0395. og 1/3 av Uranienborgveien 9 b, Gnr. 214, Bnr. 0394.

2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

3. Innledende bestemmelser

3-1 Formål

Uranienborgveien 9 c, d og e AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

3-2 Aksjekapital og aksjeeiere

(1) Aksjekapitalen er kr. 103.500,- fordelt på 2070 aksjer á kr. 50,- fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet.

(3) Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

3-3 Sameie i aksjer

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

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

3-4 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 3.2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

5 Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Aksjeeieren skal opptre aktsom, varsom og hensynsfullt, også ved skade, vedlikehold og oppussing av boligen.

(9) Aksjeeieren skal melde om skade på boligen som vil medføre skade eller ulempe for øvrige aksjeeiere. Varsel skal sendes straks eller uten ugrunnet opphold. Varsel skal sendes berørte aksjeeiere og styret.

(10) Dersom vedlikehold og oppussing av boligen tar mer enn tre dager skal aksjeeieren varsle andre beboere som blir påført støy eller andre ulemper om oppussing og vedlikehold. Varsel skal inneholde informasjon om varigheten av arbeid. Det skal varsles i god tid, minst to uker før oppstart av arbeide.

(11) Dersom aksjeeieren skal gjøre inngripen i selskapets felles innretninger som rør og radiatorer skal søknad om dette forelegges styret. Det skal ikke gjøres noe eller foretas reparasjoner eller liknende før styret har godkjent dette. Styret kan kreve at tekniske inngrep skal utføres av firma eller annet personell, og kreve dokumentasjon for at inngrepet er gjennomført i henhold til godkjennelsen. Dersom relevant dokumentasjon ikke fremlegges kan styre nekte slike søknader.

(12) Dersom aksjeeieren oppdager skade eller andre forhold som medfører skade for andre aksjeeiere eller fellesareal eller fellesinnretninger, som må utbedres øyeblikkelig for å hindre ytterligere skade skal dette meldes styret og berørte aksjeeiere. Forholdet skal utbedres straks eller uten ugrunnet opphold av ansvarlig aksjeeier og/eller av styret som har plikt og ansvar for vedlikehold og utbedringer.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til tre ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv leder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Aksjeloven

For øvrig blir aksjelovens bestemmelser til å følge.

****

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Uranienborgveien 9 C, D og E AS tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - Usbls lokaler .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Bjarne Bjerknes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl Bjarne Bjerknes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jens Emil Rynning

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt:10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 88000 ,- ble godkjent

5.

5.1 Forslag om opprusting og utvidelse av brannbalkonger i Uranienborgveien 9 C D og F AS

På vegne av aksjonærene i Uranienborgveien 9 D, E og F AS ønsker jeg å fremme forslag om å oppruste og utvide brannbalkongene fra dagens dybde på 60 cm. Balkongene nærmer seg sin levetid og må opprustes på et tidspunkt uansett. Det vil være hensiktsmessig for boligselskapet å gjennomføre en planlagt opprusting, fremfor å bli tvunget til dette ved akutt feil på balkongen.
I forbindelse med en slik opprusting foreslår jeg at boligselskapet samtidig utvider balkongene fra dagens dybde på 60 cm til 120 cm. En slik utvidelse vil ha en rekke fordeler for beboerne, og er i tråd med Oslo Kommunes balkongveileder (vedlagt) for funksjonalistiske bygninger fra tidsepoken Uranienborgveien 9 ble oppført. Det er derfor høyst sannsynlig at en oppgradering og utvidelse av balkongen vil bli godkjent fra plan og bygningsetaten.
En utvidelse og oppgradering av brannbalkongene vil ha en rekke fordeler for beboerne:
• Økt sikkerhet grunnet bedre plass på brannbalkongen
• Betydeling økt bokvalitet grunnet mer funksjonelle balkonger
Dersom forslaget vedtas vil det nedsettes en komité som innhenter tilbud og omsøker oppgraderingen.

Vedtak:
Vedtak: Enstemmig nedtemt.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg for 1 år:

Aannestad, Victoria Kristin

Vedtak:
Valgt ble:Tormod Guldvog for 1 år.

Valgt ble: Terje Emil Rynning Helset for 1 år.

Møteleder: Bjarne Bjerknes /s/

Protokollvitne: Jens Emil Rynning /s/

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i aksjeselskap

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på aksjelaget og aksjenr)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

Boligopplysninger
- Full pakke, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Bolig: **kr 6.570,-** inkl. mva.
- Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag: **kr. 1.354,-** inkl. mva
  Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
  Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Andre gebyrer
- Transportgebyr partialobligasjon – **kr 2.273,-** inkl. mva
- Notering av pant – **kr 3.217,-** inkl. mva

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 29-0084/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uranienborgveien 9D 0351 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 395 / Gnr 214, bnr 394 (ideell andel 45/135) 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