

Uranienborgveien 13



Velkommen til

Uranienborgveien 13



Salgsoppgaven produsert 14. juli 2025

Uranienborg - Majorstuen

3/4-roms oppussingsobjekt på nydelige Uranienborg - Sentralt - Leilighet vendt mot bakgård - Felles takterrasse

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	103 506,-
Omkostninger	122 670,-
Totalpris	4 976 176,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 351,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	2

Etasje	-1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1937

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Uranienborgveien 13!

- Attraktivt oppussingsobjekt med sentral og populær beliggenhet på Uranienborg. Leiligheten ligger i en av områdets mest ettertraktede gater, med alt av servicetilbud, kollektivtransport og parker i umiddelbar nærhet. Boligen vender inn mot en stille og skjermet bakgård, og gir en fredelig atmosfære midt i byen. Her er det behov for oppussing, noe som gir en unik mulighet til å forme hjemmet etter egne ønsker og behov.

- Kvaliteter:
- 3 soverom, alle vendt mot bakgård
- Perfekt leilighet for å skape drømmehjemmet!
- Utleie tillatt
- Varmtvann er inkludert i felleskost.
- Velholdt, hyggelig og proaktivt sameie med god økonomi
- Populær beliggenhet i et veletablert boligområde
- Bod på loft
- Felles bakgård og takterasse
- Meget gode kollektivmuligheter

Arealer og innhold

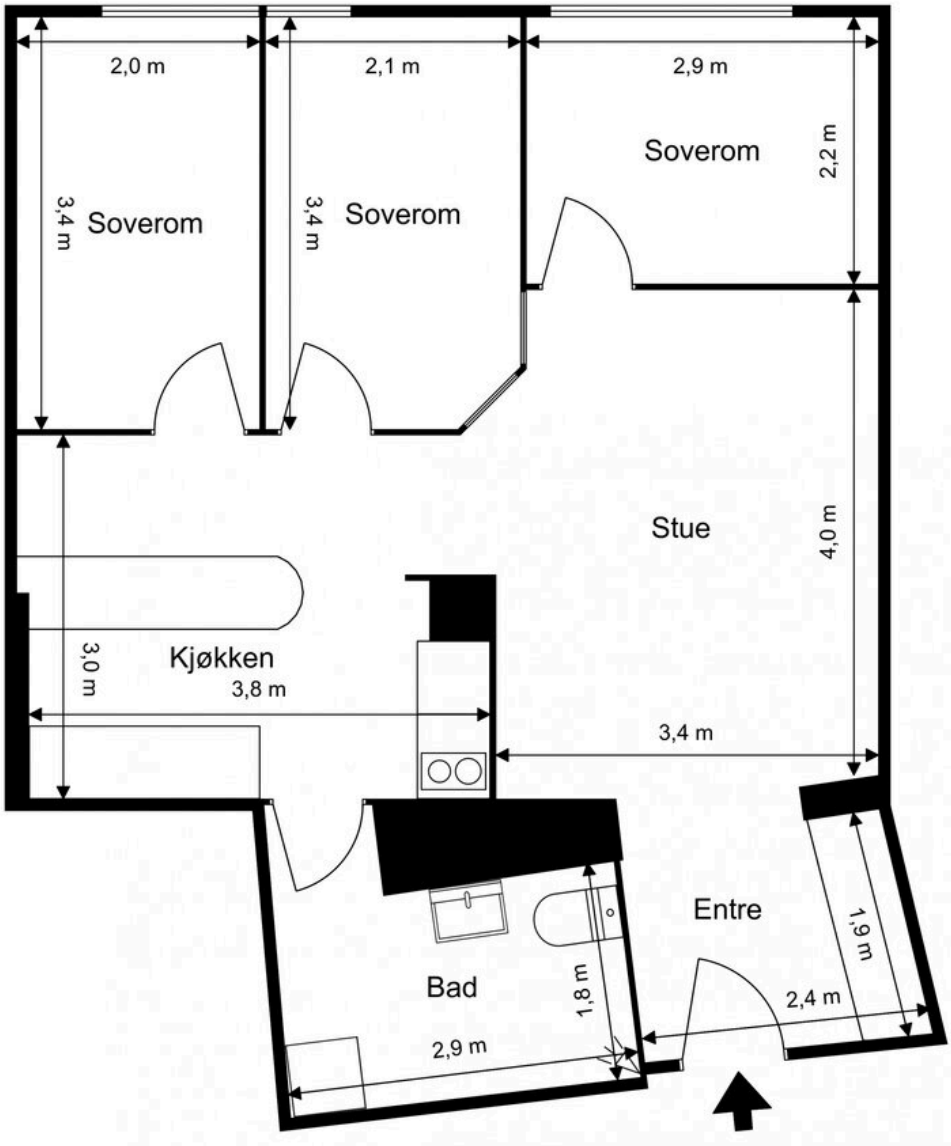
BRA-i:	59 kvm
Totalt BRA:	59 kvm

Beskrivelse

-1. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
Total BRA: 59 kvm.

Uranienborgveien 13

1. Etasje





Forklaring av bilde/rommet

FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

















Uranienborgveien 13

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	6 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	13 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	8 min 0.6 km

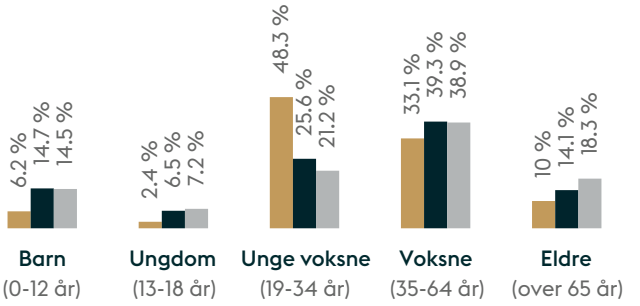
Offentlig transport

Uranienborgveien	Linje 21	1 min 0.1 km
Homansbyen	Linje 19	4 min 0.3 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	8 min 2.5 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år)	26 barn	2 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	5 min 0.4 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	6 min 0.5 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	5 min
Den tysk-norske	7 min
EVO Oscarsgate	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	7 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

Informasjon

Uranienborgveien 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0326/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Uranienborgveien 13, 0351 OSLO
Gnr 214, bnr 399, snr 57 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Oddveig Arna Hegdahl
Kristoffer Hegdahl

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
103 506,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 853 506,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 320,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 670,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 370,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 976 176,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 988 876,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
-1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm.

Total BRA: 59 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det opplyses at det medfølger en loftsbod men denne var ikke tilgjengelig på befaringen og er ikke oppmålt. Sikringsskapet er plassert i et eget rom.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entre, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Leiligheten disponerer 1 bod på loftet.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
Romslig entré med gode innredningsmuligheter. Rikelig garderobeplass gir praktisk oppbevaring av yttertøy og sko, noe som bidrar til en ryddig og funksjonell inngangssone.

Stue:
Stuen har plass til egen sofagruppe, et mindre spisebord og annet møblement.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utstyrt med en praktisk kjøkkenøy og ventilator med mekanisk avtrekk. Innredningen består av malte, profilerte fronter og en heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Oras. Kjøkkenet er innredet komfyr og oppvaskmaskin.

Bad:
Badet har en romslig utforming med fliser på gulv og vegger, malt himling med downlights og behagelig gulvvarme. Det er innredet med dusjhjørne, toalett, servantskap med ettgreps blandebatteri fra Oras, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Tre soverom med vinduer vendt mot bakgården. Vinduene er fra henholdsvis 2017 og 2019.

Overflater:
Gulv: Parkett, fliser på bad.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himling: Malte overflater.

Parkering

Priser indre by
Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringssone A, B, C, D og E.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner
Elbil: 2090 kroner
Motorsykkel og moped: 3100 kroner
El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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.
- Ja. Skjeggkre oppservert av leietaker i 2020! Feller ble installert og ikke rapportert om problemet i ettertid.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak, og er tekket med teglstein og papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er svellinger i enkelte plater på innredningen.

Avløpsrør:
- Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er vond lukt i leiligheten fra avløp.

Vannledninger:
- Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
- Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Våtrom:
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Badet er av eldre dato men ukjent årstall.
- Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
- Rommet mangler tilstrekkelig med tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Rom under terreng:
- Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.
- Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom mot terreng uten tegn til fukt i konstruksjonen.
- Det er målt etter fukt med pigger i gulv mellom soverom og kjøkken hvor det gir fult utslag på fukt. Det er også malingsavflassing, fuktig og buling i vegg på soverommet mot naboen.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
- Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Våtrom:
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Det er en svanke i gulvet under servanten som vil føre til vannansamling.
- Det er flere skadede/sprekte veggfliser. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg og gulv.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:
- Sikringsskapet har ukjent plassering og er ikke inspisert. (I henhold til opplysninger fra selger er sikringsskapet i et eget rom i bygget).
- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Varmtvannsbereder:
- Det er ukjent hvor varmtvann kommer fra og eventuelt hvordan anlegg det er.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. All fremleie skal meldes til styret for registrering. Seksjonseiere plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, epost og telefonnummer samt sørge for bestilling av postkasseskilt via posten.no.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

For mer informasjon om dette se vedtektene.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektronisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 351,- pr. mnd.

Inkluderer: - Varmtvann

- Avskrivninger
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring av fellesarealene
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader
- Div. honorar (styre, personal, revisjon, forretningsfører, konsulent)

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 351 115,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 404 460,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Uranienborgveien 13, orgnr. 982320860

Om sameiet

Sameiet består av 59 boligseksjoner og én næringsseksjon på eiendommen gnr. 214, bnr. 399 i Oslo kommune.

Fasiliteter i sameiet:
Felles vaskeri i alle etasjer, med kostnadsfri bruk av vaskemaskin og tørketrommel.
Felles takterrasse i 6. etasje.
Hyggelig bakgård med grill og pergola til felles bruk.
Informasjon fra styreleder (opplyst per telefon 14. juli):

Etter samtale med styrelder over telefon 14.07.2025 har vi fått følgende informasjon:

- Det er planlagt installert ny heis i bygget. Kostnaden er estimert til ca. 2–2,6 millioner kroner.
- Det kan bli nødvendig å skifte ut deler av taksteinen. Dette er foreløpig ikke innhentet formelt tilbud på, men styreleder anslår kostnaden til ca. 1 million kroner.
- Et ekstraordinært årsmøte skal avholdes for å vurdere hvordan utbedringer med heis og takstein skal finansieres.

- Soilrørene er kontrollert og det er ikke funnet sprekker, men styreleder påpeker at det er et eldre bygg og at behov for fremtidige utbedringer kan oppstå.

- Det er for øvrig ikke planlagt andre større vedlikeholdsarbeider per nå, men vedlikehold må påregnes grunnet byggets alder. Styret benytter Vibbo for å publisere relevant informasjon fortløpende.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. 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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 103 506,-pr. 07.07.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208394452
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 3 154 307,00
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208394452

Restsaldo: 103 506,45
Kapitalkostnader: 1 271,26

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 489.829,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 405.524,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets samtykke. Seksjonseier må påse at dyreholdet ikke sjenerer naboer.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80155065

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 764 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært ettertraktet og sentral beliggenhet på Uranienborg i bydel Frogner, rett ved Slottet. På tross av den sentrale beliggenheten oppleves minimalt med støy inne i leiligheten, da bygården ligger tilbaketrukket fra veien, og den aktuelle leiligheten har en flott intern beliggenhet lengst vekk fra gaten.

Fra leiligheten har man gangavstand til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud, i tillegg til flere av Oslos flotteste grøntområder. Man har Slottsparken i umiddelbar nærhet, og man bruker cirka 15 minutter på å gå til Frognerparken, St.Hanshaugen og Stensparken. Nærområdet rundt leiligheten er kjent for å tilby noen av byens beste shoppingmuligheter med blant annet Bogstadveien/Hegdehaugsveien, Bygdøy Allé, Tjuvholmen og Aker Brygge alt innenfor gangavstand.

I tillegg kan nærområdet friste med flere populære serveringssteder som Olivia, Lorry, Lille Asia og Horgans som noen av de nærmeste. Kort vei til stort sett alt man trenger til det daglige, med KIWI Hegdehaugsveien som nærmeste dagligvareforretning, cirka 4 minutter unna. For den som er glad i å trene, eller den som håper å bli det, har man kort vei til flere treningssentra som SATS Bislett,

Sats Colosseum og Evo Fitness i Oscars gate.

Om det skulle friste mer å trene i Oslomarka, kan man ta T-banen fra Majorstuen opp til både Sognsvann og Frognerseteren. Her har man en rekke flotte turløyper, i tillegg til skiløyper om vinteren.

Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, hvor buss, trikk og T-bane kan ta deg til nær sagt hvor som helst. I tillegg går det trikkeruter i Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Holtegata med stopp noen steinkast fra leiligheten. Flytog og lokaltog fra Nationalteateret stasjon kun 15 minutters gange fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for etablering av leilighet i underetasje datert 2005 vedlagt salgsoppgave.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten er opprinnelig bygget med to soverom. Det er satt opp en lettvegg i stuen for etablering av soverom 3. Bygningstegninger er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Utvalgte byggesaker i området:

Uranienborgveien 12 - Fasadeskilt - Uno form
Saksnummer: 202111722

Josefines gate 32 og 34 - Tilbygg, riving, fasadeendring, bruksendring og endring av byggetekniske installasjoner - Arkitektenes Hus
Saksnummer: 202552573

Josefines gate 41 A - Bruksendring fra kontor til bolig og oppdeling av leiligheter

Saksnummer: 202551785

Camilla Colletts vei 18 - Rehabilitering av balkonger
Saksnummer: 202456498

Camilla Colletts vei 15 - Bruksendring av loft (fasadeendring godkjent i sak 201403104-58), dispensasjon fra plan
Saksnummer: 202210608

Camilla Colletts vei 16 - Rehabilitering og utskifting av vinduer
Saksnummer: 202556074

Oscars gate 39 - Riving og oppføring av balkonger
Saksnummer: 202462945

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/399/57:
10.05.1870 - Dokumentnr: 900142 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:399 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1891 - Dokumentnr: 954142 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver Josefinsgt. 34.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:399 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1936 - Dokumentnr: 301713 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:399 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1936 - Dokumentnr: 302982 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:399 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1941 - Dokumentnr: 301973 - Erklæring/avtale
vedr. sykkelskur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:399 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1999 - Dokumentnr: 53108 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:399 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2002 - Dokumentnr: 5414 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 318/1859
Ny seksjon:
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/1859

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 38 828,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 126,- 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. 3 625,-.

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 16. juli 2025

Megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Uranienborgveien 13

Uranienborgveien 13
0351 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1935
BRA: 59 m^2
BRA-i: 59 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	6	3	3

Supertakst
GNR: 214 BNR: 399 SNR: 57

Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Uranienborgveien 13
0351 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33626

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom mot terreng uten tegn til fukt i konstruksjonen.

Det er målt etter fukt med pigger i gulv mellom soverom og kjøkken hvor det gir fult utslag på fukt. Det er også malingsavflassing, fuktig og buling i vegg på soverommet mot naboen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsak og omfanget av denne fuktproblematikken og å utbedre dette.

Utbedringskostnader er basert på undersøkelser og ikke eventuelle utbedringer av dette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er en svanke i gulvet under servanten som vil føre til vannansamling.

Det er flere skadede/sprekte veggfliser. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør åpnes under gulvskinnen til dusjhjørne for å tillate at eventuelt lekkasjevann føres til sluk. Skadede fliser og flisfuger bør utbedres.

Kostnadsestimatet er besett på å fjerne silikonplugger til dusjingen siden det er dette avviket som er TG3.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er svellinger i enkelte plater på innredningen.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre benkeplates som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fungerer med dagens bruk. For å få TG0 eller TG1 må det foretas større utskiftninger.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er vond lukt i leiligheten fra avløp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke og utbedre årsaken til kloakklukt. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Neste gang anlegget blir oppgradert anbefales det å installere vannfordelerskap med stoppekran i.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Badet er av eldre dato men ukjent årstall.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilstrekkelig med tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig med tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet har ukjent plassering og er ikke inspisert.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ukjent hvor varmtvann kommer fra og eventuelt hvordan anlegg det er.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styre hvordan anlegget er og tilstand på dette.

Våtrom

Oppsummering av fukt

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.7.2025	**16.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Oddveig Arna Hegdahl**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Kristoffer Andre Hegdahl**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Uranienborgveien 13, 0351 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**399**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**57**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1935**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak, og er tekket med teglstein og papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det registreres høy slitasje på overflater.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	59	0	0	0
Totalt m²	**59**	**59**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	59	0	Entre, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	
Totalt m²	**59**	**59**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det opplyses at det medfølger en Loftsbod men denne var ikke tilgjengelig på befaringen og er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er ukjent når underetasjen ble innredet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-3**

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom mot terreng uten tegn til fukt i konstruksjonen.

Det er målt etter fukt med pigger i gulv mellom soverom og kjøkken hvor det gir fult utslag på fukt. Det er også malingsavflassing, fuktig og buling i vegg på soverommet mot naboen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke årsak og omfanget av denne fuktproblematikken og å utbedre dette.

Utbedringskostnader er basert på undersøkelser og ikke eventuelle utbedringer av dette.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 2014 og 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er svellinger i enkelte plater på innredningen.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, heltre benkeplates som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fungerer med dagens bruk. For å få TG0 eller TG1 må det foretas større utskiftninger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløp i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget siden byggeår men ukjent alder og omfang.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er vond lukt i leiligheten fra avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke og utbedre årsaken til kloakklukt. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på anlegget men ukjent årstall og omfang.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Neste gang anlegget blir oppgradert anbefales det å installere vannfordelerskap med stoppekran i.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Ikke kontrollerbart
Sikringsskapet har ukjent plassering og er ikke inspisert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår men ukjent alder og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Sikringsskapet har ukjent plassering og er ikke inspisert.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er ukjent hvor varmtvann kommer fra og eventuelt hvordan anlegg det er.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styre hvordan anlegget er og tilstand på dette.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ukjent når anlegget er fra.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid etter byggeår men ukjent alder og omfang.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er en svanke i gulvet under servanten som vil føre til vannansamling.

Det er flere skadede/sprekte veggfliser. Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør åpnes under gulvskinnen til dusjhjørne for å tillate at eventuelt lekkasjevann føres til sluk. Skadede fliser og flisfuger bør utbedres.

Kostnadsestimatet er besett på å fjerne silikonplugger til dusjingen siden det er dette avviket som er TG3.

Utbedringskostnader overflater	**Under 10 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Badet er av eldre dato men ukjent årstall.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Oras.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilstrekkelig med tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig med tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

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

Oppsummering av fukt **TG-IU**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Romøren, Martine Remsøy	9578-5999-4-2134620	2025-07-07 23:22:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. jul. 2025

Oppdragsnummer
5-0326/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uranienborgveien 13, 0351 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Oddveig Arna Hegdahl, Kristoffer Hegdahl

Fullmektige
Martine Romøren for Oddveig Arna Hegdahl, Kristoffer Hegdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80155065
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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?
Nei

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Skjeggkre oppservert av leietaker i 2020! Feller ble installert og ikke rapportert om problemet i ettertid

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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: 5-0326/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Romøren, Martine Remsøy	**2025-07-07**

Identifikasjon

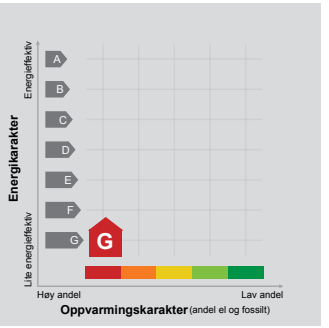
bankID Romøren, Martine Remsøy

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Uranienborgveien 13
Postnummer	0351
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	399
Seksjonsnummer	57
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80519273
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145895
Dato	14.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Uranienborgveien 13 org. nr. 982 320 860

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 14.03.19,i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 14.12.1999. Sist endret 17.april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Uranienborgveien 13. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23. september 1999.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 59 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 214, bnr. 399 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og én tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder (det følger en bod pr. seksjon).

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Airbnb går under korttidsleie og skal ikke leies ut mer enn 90 døgn i året.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. All fremleie skal meldes til styret for registrering.

2) Ved fremleie av en leilighet skal leietaker gjøres kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler, og undertegne at leietaker vil rette seg etter disse. Ved mislighold av bortleieavtalen kan Sameiet kreve at eieren avbryter leieforholdet.

3) Seksjonseiere plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, epost og telefonnummer samt sørge for bestilling av postkasseskilt via posten.no
Postkasseskilt skal være synlig på postkassen innen 30 dager etter innflytelse, ellers vil styret bestille postkasseskilt og sende faktura til seksjonseier, med en tillegg på 500 kr utenom kostnad på postkasseskiltet. Navn på en papirlapp regnes ikke som et ordinært postkasseskilt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte

funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Virksomheten i næringsseksjonen skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er ikke tillatt uten styrets samtykke. Seksjonseier må påse at dyreholdet ikke sjenerer naboer.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og øvrige arealer og installasjoner som hører seksjonen til, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og styreleder tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1)Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2)Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3)Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent e-postadresse/adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4)Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1)Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2)Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3)En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1)Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2)Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(1) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13, OSLO

Omstrukturert/endret 1.februar 2014(erstatter alle tidligere utgaver). Sist revidert på årsmøte 27. april 2023

Sameiet Uranienborgveien 13 er sameiernes eiendom. Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og alle andre som gis adgang til eiendommen.

1. Bruk av eiendommen

Husordensreglene skal sikre ro og orden i sameiet.

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til urimelig eller unødvendig ulempe eller sjenanse for andre.

2. Støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl.08.00. Banking, drill, musikkinstrumenter og lignende skal ikke foregå senere enn kl. 20. Støyende reparasjoner og vedlikeholdsaktiviteter skal unngås også på helligdager. Ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter særskilt samtykke fra styret og sameier i tilstøtende leiligheter. Radio/TV/musikkanlegg må brukes hensynsfullt og må avdempes etter kl. 23.00.

3. Vaskeri

All vasking skal skje mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 mandag til og med lørdag.Vaskerommet gjøres rent etter bruk, og hver seksjon har 4 vaskeritimer de kan vaske i uken. Seksjonseier skal skrive seg opp på vaskerilisten med leilighetsnummer.

4. Avfall

Husholdningsavfall/papir skal pakkes eller samles i poser og legges i de riktige containerne i søppelrommet. Unngå forsøpling av gulv. Det er viktig å følge forskriftene som henger på veggen.

Per i dag har kommunen en glasscontainer ved krysset Uranienborgveien//Uranienborg barnehage. Avfall som ikke skal plasseres i søppelcontainer må seksjonseier selv sørge for å få bortkjørt.

Næringsseksjonen besørger og bekoster egen renovasjon, jf. Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune (FOR-2012-02-15-165).

5. Dyrehold

Det må ikke holdes hund og katt i seksjonen uten styrets samtykke. Eierne må påse at dyrene ikke sjenerer naboer.

6. Fellesarealer

Det skal ikke røykes i fellesarealene.

Det skal ikke plasseres skotøy, avfall eller andre private gjenstander utenfor entrédørene eller i øvrig fellesareal.

Seksjonseiere må påse at det ikke legges ut matter i fellesgangene. Matter, sko, støvler og lignende skal være inne i seksjonen.

Barnevogner, sykler, ski og lignende må ikke settes i vestibyle, trapperom og ganger.

Brukere må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

7. Heis

Vis hensyn slik at skader unngås når heisen må brukes til frakt av varer, møbler og lignende.

8. Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Seksjonseiere skal påse at røykvarsler og brannslukningsapparat er i seksjonene samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

9. Avtrekk

Seksjonseiere har ansvaret for at avtrekk i oppholdsrom og bad er åpne hele tiden, samt at spalteventiler i vinduene holdes åpne til enhver tid.

10. Andre grunnregler

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og risting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, markiser, parabol og lignende kan kun settes opp etter godkjenning av styret.

All grilling (både kullgrill og elektrisk) er forbudt på balkonger og terrasser. Alle utgangsdører, kjellerdør og loftsdør skal alltid være låst.

Inngangsdører i samiet skal ikke males eller endres på noen måte. Dørhåndtak skal være de samme som de andre dørhåndtakene i samme korridor.

11. Klager – brudd på husordensreglene

Eventuelle klager overfor naboer for brudd på husordensregler eller annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen. Gjentatte og/eller grove overtredelser meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

Unnlatelse av å følge disse regler anses som brudd på sameierens forpliktelser,jf .vedtektenes pkt 6 jf. pkt 12-4

12. Dispensasjoner:

Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7045
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

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

Dato for årsmøtet:
11. mars 2025 kl. 18:00, Uranienborg Kirke.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salg av fellesbod merket 412 til markedspris/ høystbydende.
8. Leilighet 512 opprettes som egen seksjon.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen fra Obos.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7045 kommentarer årsregnskap og budsjett.pdf
2. 7045 Sameiet Uranienborgveien 13.pdf
3. 7045 Uranienborgveien 13 årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 7

Salg av fellesbod merket 412 til markedspris/ høystbydende.

Forslag fremmet av:
Marcus Ek

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det meldes inn ønske og forslag om å selges fellesbod merket med 412 på ca. 5 m² til markedspris/ høystbydende, med godkjenning om egenfinansiert reseksjonering av snr. 33/ bruksenhet 410, dersom den tilbyderen har høyeste/ vinnende bud.

Det kan med fordel bidra til finansieringen av ny planlagt heis, slik at belastningen på hver enkelt seksjon blir redusert.

Styrets innstilling
Det bør innhentes mer informasjon rundt saken. Og ved et evt salg bør midlene, "øremerkes" heis.

Forslag til vedtak
Fellesbod merket med 412 på ca. 5 m² selges til markedspris/ høystbydende, med godkjenning om egenfinansiert reseksjonering av snr. 33/ bruksenhet 410, dersom den tilbyderen har høyeste/ vinnende bud.

Sak 8

Leilighet 512 opprettes som egen seksjon.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bygget Uranienborgveien 13 ble bygget ca. 1936. Leilighet 512 var egen leilighet fra 1936 til 1990-tallet. 512 ble så slått sammen med 510, og undertegnede kjøpte leiligheten i 1999. I år 2000 ble utskilt del av 512 kjøpt av undertegnede. 512 ble så tilbakeført til opprinnelig stand, og har vært brukt som dette siden den tid.

På 1990 tallet ble hotellvirksomheten avviklet, og bygget ble omgjort til appartementshotell. I løpet av ett par år, ble appartementsvirksomheten avviklet, og hele bygget ble seksjonert ut til egne seksjoner. Dette ble gjort for å selge ut bygget som leilighetssalg.

Sammenslåing av leilighet 512 og 510 ble i sin tid gjennomført uten at teknisk etat i Oslo kommune ble informert, se **vedlegg 1.**

512 er tilbakeført som opprinnelig 512 i år 2000, se midterste grønn pil, **Vedlegg 2**

512 har egen strømmåler, se **vedlegg 3**

512 har egen postboks, se **vedlegg 4**

512 tilleggsdel kjøpt 14.08.2000, se **vedlegg 5**

Forslag til vedtak
Jeg ønsker at årsmøte vedtar at 512 opprettes som egen seksjon, slik at Matrikkelen, Norges eiendomsregister blir oppdatert, og samsvarer med informasjon registrert i teknisk etat, Oslo kommune.

Vedlegg
4. Vedlegg til sak 8.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Aina Bråten

  Jeg ønsker å stille til gjenvalg som styreleder på årsmøtet den 11.03.25. Og jeg har hatt en seksjon i sameiet i 20 år, siden 2005, og har vært en del av styret i flere år – først som styremedlem og de siste årene som styreleder. Jeg er motivert for å fortsette arbeidet for sameiet, og ønsker å jobbe videre til det beste for både seksjonseiere og leietakere.
  Jeg håper på deres tillit, til å få fortsette i vervet som styreleder.

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

- Anne Hernæs-Opsund

  Jeg heter Anne Hernæs-Opsund og eier av leilighet nr. 202.
  Jeg bor i Industrigaten som er 10 min å gå til Uranienborgveien 13. (Kun minutter med bil.)
  Nå har jeg tid og ønsker igjen å stille som styremedlem i Uranienborgveien 13 om årsmøte ønsker det.
  Jeg har drevet eget firma og jobbet med salg og forhandlinger.
  Jeg har sittet som styremedlem i Uranienborgveien 13 og Uranienborgveien 7. Jeg har også sittet som vare styremedlem i In-Bo.
  Jeg er dessverre i utlandet og kan ikke stille på årsmøte i år.
- John Bråten

  Mitt navn er John Bråten, og jeg ønsker å stille til valg for en plass i styret til Sameiet Uranienborgveien 13. Jeg har alltid hatt et stort engasjement for Uranienborgveien 13, og jeg mener at min erfaring og kompetanse vil bidra til videre utvikling og vekst for sameiet.
  Er eier av seksjon siden 2005.
- Silje Monstad

  Jeg, Silje Monica Monstad Løken, har et brennende ønske å få mulighet til å være styremedlem i sameiet Uranienborgveien 13. Jeg ser frem til muligheten til å bidra til styrets arbeid med masse engasjement og giv. Jeg har hatt leilighet 606 i sameiet i noen år, og har også vært med under brannen som inntraff i blokken. Min leilighet var nærmeste nabo til brannleiligheten og ble derfor berørt som følge av dette. Denne erfaringen

har gitt meg innsikt i sameiets utfordringer, og jeg ønsker å bidra til at vi kan skape et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Til daglig jobber jeg som lærer og spesialpedagog. Jeg er god på å skape/ bygge gode relasjoner og være en brobygger mellom mennesker. Jeg er vant til å se / møte mennesker og se hver enkelt og deres behov. I jobben min har jeg taushetsplikt og det vil også være viktig i et sameie hvor enkelte beboere er berørt. Dette er egenskaper som et styre og beboere i blokken kan nyte godt av.

Videre har jeg høy arbeidskapasitet, er strukturert, positiv, målrettet, engasjert og blid. Jeg har masse energi og pågangsmot. Jeg eier flere enheter og sitter med en del erfaringer knyttet til det å eie og drifte. Jeg tror blokken kan nyte godt av min kompetanse.

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

- John Bråten

  Mitt navn er John Bråten, og jeg ønsker å stille til valg for en plass i styret til Sameiet Uranienborgveien 13. Jeg har alltid hatt et stort engasjement for Uranienborgveien 13, og jeg mener at min erfaring og kompetanse vil bidra til videre utvikling og vekst for sameiet.
  Er eier av seksjon siden 2005.
- Roxana Alina Marcu-Oniga

  Jeg ønsker herved å melde min interesse for å sitte i styret som vararepresentant. Jeg har hatt en seksjon i sameiet i flere år, leilighet 205, og ønsker å bidra med min erfaring og engasjement for fellesskapet.

Styrets årsrapport

Styret arbeid 2024
Oppsummering av tiltak og vedlikehold i sameiet:

·8 styremøter siden 6. mai 2024.

· Befaringer og vurderinger: Noen fra styret var med når Elvia 15.03.24 var i blokken og vurderte det elektriske anlegget i hele blokken.

· Kompresjonsbil: Styret bestilte komprimeringsbil 23.05.2024 for søppelhåndtering.

· Touchcome: Vaktmester registrerer og fjerner beboere som flytter inn/ut.

· Bakgård: Vaktmester og styret holder bakgården i orden, klipper gress og sørger for at området er ryddig.

· Vedlikehold: Styret gjennomgår bygget flere ganger årlig, herunder kontroll av boder på loftet (alle boder skal ha leilighetsnummer) og postkasseskilt. Nye beboere informeres om krav om postkasseskilt.

· Lekkasjer: Vaktmester har fulgt opp lekkasjer i seksjoner sammen med eier/leietaker.

· Innhenting av tilbud om utbedring av baktrapp og takterrasser i sameiet: Styret har innhentet tilbud fra firma som kom med tilbud angående baktrapp og tak terrassene i sameiet.

· Lys: Vaktmester bytter lyspærer i blokken ved behov.

· Takterrasse: Styret og vaktmester har hatt befaring på lekkasjer i 6. etasje og takterrassen.

· Fellesområder: Styret setter opp vaskelister, sørger for tørkepapir og ruller, samt bytter på puter og interiør etter sesong (vår, sommer, høst, jul).

· Sikkerhet: Styret har satt på sklitape utenfor søppelrommet, og vaktmester har fjernet knust glass og hensatte gjenstander ved søppelrommet.

· Informasjon: Styret legger ut viktig informasjon på Vibbo.

· Renhold: Nye tepper er kjøpt inn og lagt i inngangspartiene, og nye planter er beplantet.

· Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon er oppdatert etter El-arbeid, og Bravida har utbedret nødvendige mangler.

· HMS-runde: Gjennomført 08.10.2024.

· Brannvern: Norell utførte klokketesting av brannanlegg 17.10.2024.

· Oppgradering: Oppgradering av baktrapp og felles takterrasse, hvor det har vært utført utbedringer.

· Bakgård: Vaktmester har skrapet vekk gammel maling og malt murkanten i bakgården.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert fordi at felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.1.24 uten at budsjettet ble justert opp tilsvarende.

Driftskostnadene er i henhold til budsjett.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, men innkreving av tv/nett er økt med 23,8%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4XY1D-F4JT6-GUJ86-E6GJ5-AU3S1-T2W53

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-19 23:52:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4XY1D-F4JT6-GUU86-E6GJ5-AU3S1-TZIW53

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13
ORG.NR. 982 320 860, KUNDENR. 7045

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 382 690	2 284 776	2 285 000	2 434 124
Andre inntekter	3	41 712	34 231	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 424 402**	**2 319 007**	**2 285 000**	**2 434 124**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 604	-12 500	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-85 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-29 960	-29 940	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 795	-11 576	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-136 088	-129 418	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-33 976	-105 998	-45 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-292 276	-368 532	-280 000	-193 000
Forsikringer		-367 894	-297 075	-327 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-313 613	-284 790	-337 000	-381 000
Energi/fyring	10	-143 191	-161 785	-200 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-191 535	-186 606	-188 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-126 175	-181 631	-118 000	-117 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 756 603**	**-1 853 955**	**-1 754 500**	**-1 796 100**
DRIFTSRESULTAT		**667 799**	**465 052**	**530 500**	**638 024**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	50 285	40 420	0	0
Finanskostnader	13	-228 255	-206 182	-213 000	-232 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-177 970**	**-165 762**	**-213 000**	**-232 500**
ÅRSRESULTAT		**489 829**	**299 289**	**317 500**	**405 524**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		489 829	299 289		

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13
ORG.NR. 982 320 860, KUNDENR. 7045

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	68 463	98 422
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 463**	**98 422**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 484	4 406
Forskuddsbetalte kostnader		50 871	49 627
Driftskonto OBOS-banken		898 602	395 592
Driftskonto OBOS-banken II		451	4 131
Sparekonto OBOS-banken		432 824	317 736
SUM OMLØPSMIDLER		**1 401 233**	**771 492**
SUM EIENDELER		**1 469 696**	**869 914**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 855 766	-2 345 596
SUM EGENKAPITAL		**-1 855 766**	**-2 345 596**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 271 811	3 059 825
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 271 811**	**3 059 825**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 490	43 988
Leverandørgjeld		6 847	74 153
Påløpte renter		1 314	19 420
Påløpte avdrag		0	17 865
Annen kortsiktig gjeld		0	259
SUM KORTSIKTIG GJELD		**53 651**	**155 685**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 469 696**	**869 914**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2025
Styret i Sameiet Uranienborgveien 13

Aina Cecilie Mazarino Bråten/s/ Linda Martinsen Elvestad/s/ Cathrine T. Pettersen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 204 124
TV/Internett	185 712
Renovasjon	-7 146
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 382 690**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring, skadesak	35 690
Felleskostnader - fakturagebyr	294
Skadeoppgjør fra tidligere år	5 727
korrigeringer	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**41 712**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 656, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 539
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 976**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-218 581
Drift/vedlikehold VVS	-356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 254
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 601
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 124
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-256
Egenandel forsikring	-17 138
Kostnader dugnader	-966
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-292 276**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-219 871
Renovasjonsavgift	-93 742
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-313 613**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-34 458
Olje	-108 734
SUM ENERGI / FYRING	**-143 191**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-2 760
Datautstyr	-3 625
Annet driftsmateriale	-3 557
Lyspærer og sikringer	-718
Vakthold	-12 120
Renhold ved firmaer	-72 861
Andre fremmede tjenester	-1 053

Kontor- og datarekvisita	-2 341
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100

Andre kostnader tillitsvalgte	-6 656
Andre kontorkostnader	-1 727
Gave, ikke fradragsberettiget	-11 540
Bank- og kortgebyr	-3 014
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 103
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-126 175**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	18 053
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	213
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 019
SUM FINANSINNTEKTER	**50 285**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-228 224
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	**-228 255**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2019	15 864	
Avskrevet tidligere	-15 863	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2023	22 970	
Avskrevet tidligere	-4 466	
Avskrevet i år	-7 657	
		10 847
Kamera		
Tilgang 2022	111 513	
Avskrevet tidligere	-31 595	
Avskrevet i år	-22 303	
		57 616
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**68 463**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-29 960**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-3 329 092	
Nedbetalt i år	57 281	
		-3 271 811
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen per 23.09.24 var 7,35% Løpetiden var 15 år.		
Opprinnelig 2018	-4 347 258	
Nedbetalt tidligere	1 287 433	
Nedbetalt i år	3 059 825	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 271 811**

Vedlegg til sak 8

Vedlegg 1:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.02.2023
Sissel Vikhammer	202300133 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Olav Johannes Borch Deinboll	

Adresse:	URANIENBORGVEIEN 13	Eiendom:	214/399/0/0
Tiltakshaver:	TOR KANSTAD	Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Byggesaken er ikke tatt til behandling - Uranienborgveien 13

Tiltaket er ikke søknadspliktig

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om rammetillatelse mottatt 03.01.2023.

Det er søkt om å dele opp en toroms-leilighet i to ettroms-leiligheter i byggets femte etasje. Vi har gått gjennom saksinnsyn for å finne den sist godkjente situasjonen. Vi legger til grunn at sist godkjente situasjonen er fra bygningens byggeår. På plantegningen fra 1935 er det vist to ettroms-leiligheter slik som omsøkt. Vi mener derfor at tiltaket er i tråd med sist godkjente situasjon og at tiltaket ikke er søknadspliktig.

Vi avviser derfor søknaden, og byggesaken er nå avsluttet.

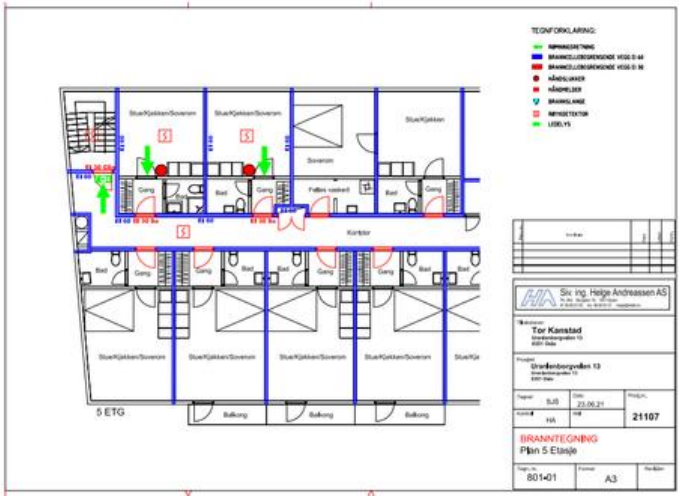
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedlegg 2.



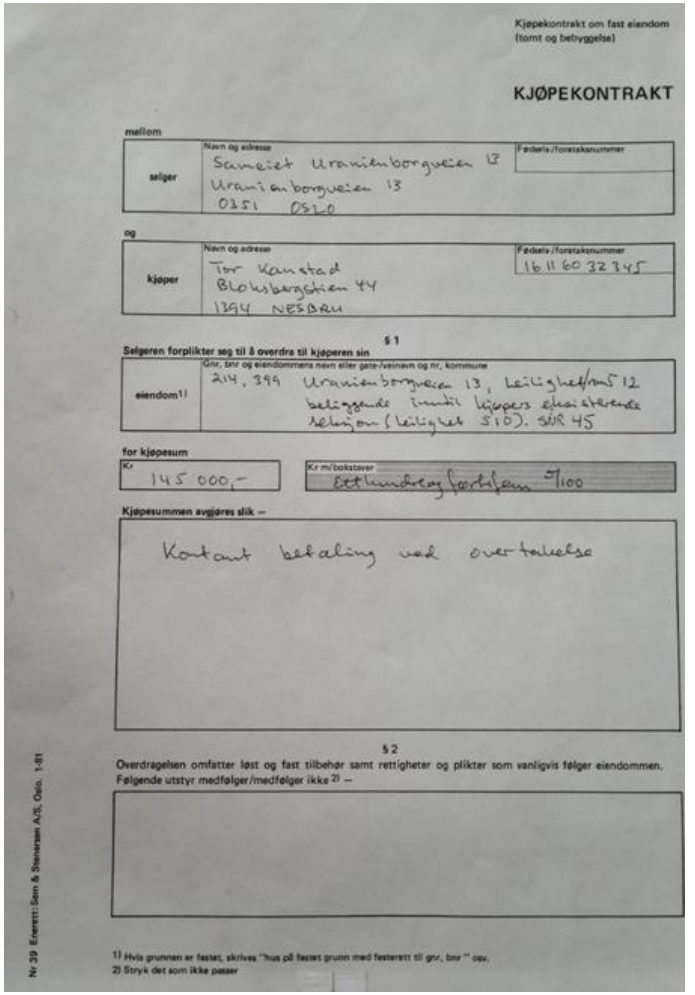
Vedlegg 3.



Vedlegg 4.



Vedlegg 5.



Kjøpekontrakt om fast eiendom
(tomt og bebyggelse)

KJØPEKONTRAKT

mellom

	Navn og adresse	Fødsels-/foretaksnummer
selger	Sameiet Uranienborgveien 13 Uranienborgveien 13 0351 OSLO	

og

	Navn og adresse	Fødsels-/foretaksnummer
kjøper	Tor Kvarstad Blokksbergstien 44 1394 NESBRU	16 11 60 32 345

§ 1

Selgeren forplikter seg til å overdra til kjøperen sin

	Gnr, bnr og eiendommens navn eller gate-/veinavn og nr., kommune
eiendom[1]	214, 399 Uranienborgveien 13, Leilighet/rom 12 beliggende innitil kjøpers eksisterende seksjon (leilighet 510). SÆR 45

for kjøpesum

Kr	Kr m/bokstaver
145 000,-	Ett hundreogførtifem tusen

Kjøpesummen avgjøres slik –

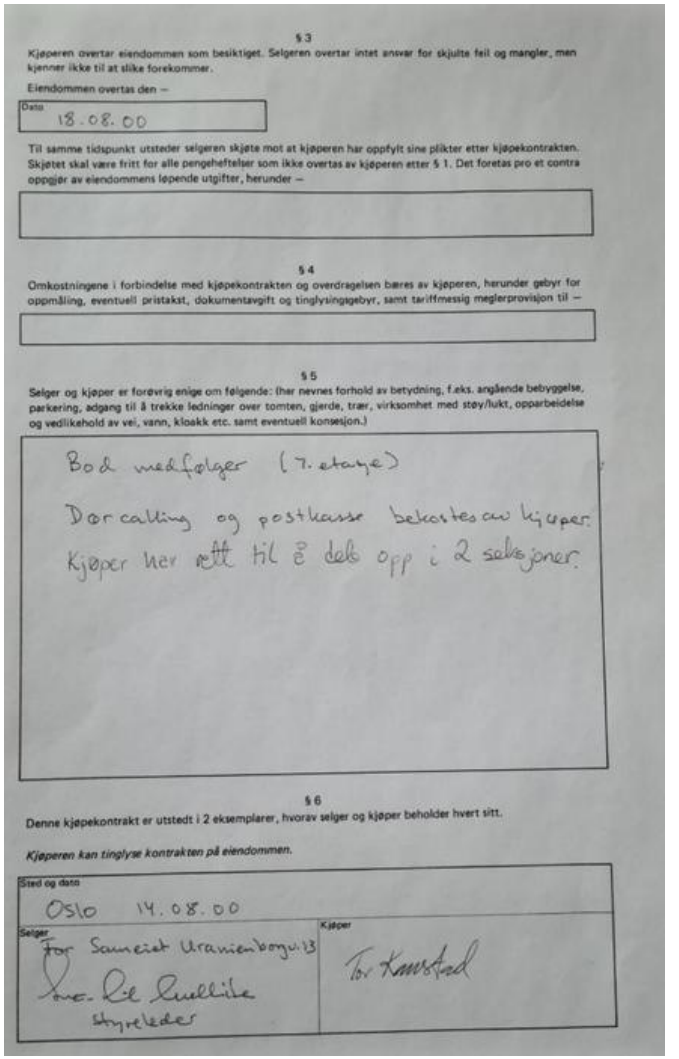
Kontant betaling ved overtakelse

§ 2

Overdragelsen omfatter løst og fast tilbehør samt rettigheter og plikter som vanligvis følger eiendommen. Følgende utstyr medfølger/medfølger ikke [2] –

1) Hvis grunnen er festet, skrives "hus på festet grunn med festerett til gnr, bnr " osv.
2) Stryk det som ikke passer

Nr 39 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1.81



§ 3

Kjøperen overtar eiendommen som besiktiget. Selgeren overtar intet ansvar for skjulte feil og mangler, men kjenner ikke til at slike forekommer.

Eiendommen overtas den –

Dato 18.08.00

Til samme tidspunkt utsteder selgeren skjøte mot at kjøperen har oppfylt sine plikter etter kjøpekontrakten. Skjøtet skal være fritt for alle pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen etter § 1. Det foretas pro et contra oppgjør av eiendommens løpende utgifter, herunder –

§ 4

Omkostningene i forbindelse med kjøpekontrakten og overdragelsen bæres av kjøperen, herunder gebyr for oppmåling, eventuell pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr, samt tariffmessig meglerprovisjon til –

§ 5

Selger og kjøper er forøvrig enige om følgende: (her nevnes forhold av betydning, f.eks. angående bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann, kloakk etc. samt eventuell konsesjon.)

Bod medfølger (7. etasje)

Dørcalling og postkasse bekostes av kjøper.

Kjøper har rett til å dele opp i 2 selvgjenr.

§ 6

Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav selger og kjøper beholder hvert sitt.

Kjøperen kan tinglyse kontrakten på eiendommen.

Sted og dato

Oslo 14.08.00

Selger	Kjøper
For Sameiet Uranienborgv. 13 Styreleder	Tor Kvarstad

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25
Selskapsnummer: 7045 **Selskapsnavn:** SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

Organisasjonsnummer: 982320860
Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Uranienborg Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen fra Obos.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Lisa Bruun-Olsen er valgt som protokollfører. Roxana Alina Marcu-Oniga og Silje Monica Monstad-Løken er valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Salg av fellesbod merket 412 til markedspris/ høystbydende.

Fremmet av: Marcus Ek

Det meldes inn ønske og forslag om å selges fellesbod merket med 412 på ca. 5 m² til markedspris/ høystbydende, med godkjenning om egenfinansiert reseksjonering av snr. 33/ bruksenhet 410, dersom den tilbyderen har høyeste/ vinnende bud.

Det kan med fordel bidra til finansieringen av ny planlagt heis, slik at belastningen på hver enkelt seksjon blir redusert.

Styrets innstilling
Det bør innhentes mer informasjon rundt saken. Og ved et evt salg bør midlene, "øremerkes" heis.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Leilighet 512 opprettes som egen seksjon.

Bygget Uranienborgveien 13 ble bygget ca. 1936. Leilighet 512 var egen leilighet fra 1936 til 1990-tallet. 512 ble så slått sammen med 510, og undertegnede kjøpte leiligheten i 1999. I år 2000 ble utskilt del av 512 kjøpt av undertegnede. 512 ble så tilbakeført til opprinnelig stand, og har vært brukt som dette siden den tid.

På 1990 tallet ble hotellvirksomheten avviklet, og bygget ble omgjort til appartementshotell. I løpet av ett par år, ble appartementsvirksomheten avviklet, og hele bygget ble seksjonert ut til egne seksjoner. Dette ble gjort for å selge ut bygget som leilighetssalg.

Sammenslåing av leilighet 512 og 510 ble i sin tid gjennomført uten at teknisk etat i Oslo kommune ble informert, se **vedlegg 1.**

512 er tilbakeført som opprinnelig 512 i år 2000, se midterste grønn pil, **Vedlegg 2**

512 har egen strømmåler, se **vedlegg 3**

512 har egen postboks, se **vedlegg 4**

512 tilleggsdel kjøpt 14.08.2000, se **vedlegg 5**

Forslag til vedtak:
Jeg ønsker at årsmøte vedtar at 512 opprettes som egen seksjon, slik at Matrikkelen, Norges eiendomsregister blir oppdatert, og samsvarer med informasjon registrert i teknisk etat, Oslo kommune.

Vedtatt. Forslaget er enstemmig vedtatt. Det presiseres at det følger med loftsboder til begge seksjoner. Eventuelle kostnader til reseksjonering dekkes av seksjonseier som reseksjonerer.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Aina Bråten

Følgende stilte til valg:
Aina Bråten

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Hernæs-Opsund
Silje Monstad

Følgende stilte til valg:
John Bråten
Anne Hernæs-Opsund
Silje Monstad
Kristoffer Svendsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
John Bråten
Roxana Alina Marcu-Oniga

Følgende stilte til valg:
John Bråten
Roxana Alina Marcu-Oniga

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Thomas Kiligitto
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: t.kiligitto@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0326/25 . Vår ref.: 7045-1-57 Dato: 07.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Uranienborgveien 13
Organisasjonsnr:	982320860
Seksjonseier:	Hegdahl, Oddveig Arna
Medeier:	Hegdahl, Kristoffer Andre
Leilighetsnummer:	57
Adresse:	Uranienborgveien 13, 0351 OSLO
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	214
Bnr.	399

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80155065.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret i sameiet har bestemt at alle skal ha like postkasseskilt. Skiltet kan kjøpes/bestilles hos Hegdehaugens Jernvareforretning i Bogstadveien 17. De har korrekte mål på skiltene vi bruker. Dette må være i orden to uker etter overtagelse. Skjema for bestilling av postkasseskilt finner du bak husordensreglene. Forretningsfører/styret kan bestille dette for deg hvis du ønsker det med tillegg av administrasjonskostnader som pt er ca kr 250,-. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208394452
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	3 154 307,00
Innfrielsesdato:	30.09.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 351,12,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 028,00	
Kabel-tv	323,12	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 650,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 490,-
Annen formue:	46 524,-
Gjeld:	107 362,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208394452
Restsaldo:	103 506,45
Kapitalkostnader:	1 271,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 103 506,45,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Aina Cecilie Mazarino Bråten, e-post: styretu13@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

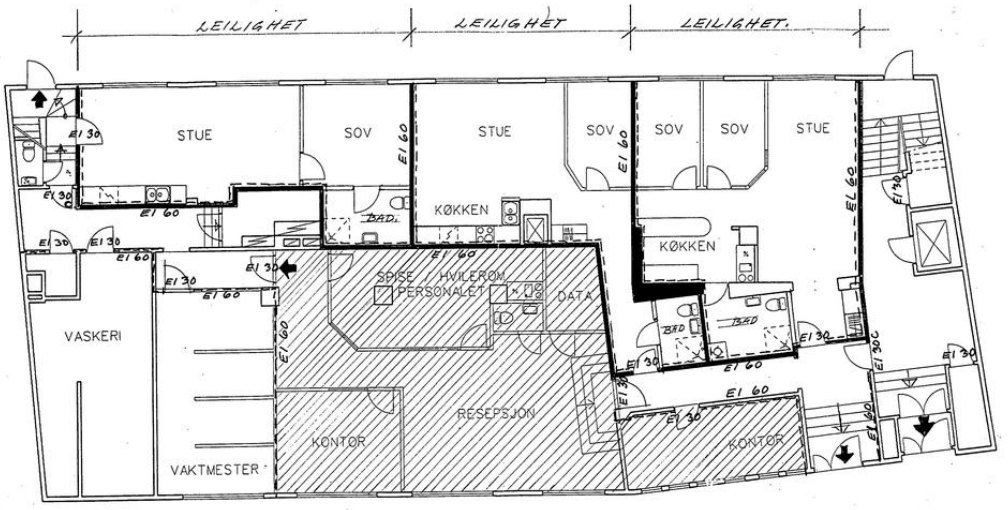
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

D-1.



URANIENBORG VEIEN.

BRANNPLAN. 18. 9. 2000
KONTORSEKSJONEN ER SKRAVERT
STIPLEDE VEGGER HAR EI 60 KRAV

NB: DENNE TEGNINGEN ER OVERFØRT PÅ ELEKTRONISK FORMAT FRA MEINICH ARKITEKTER AS.
DEN ER EN KOPI AV ORGINALEN OPPBEVART HOS MEINICH ARKITEKTER AS.
TEGNINGEN SKAL KUN BRUKES SOM UNDERLAG FOR KONSULENTER, TIL KONTROLL, SAMT SOM DOKUMENTASJON FOR FERDIG BYGNING.
DEN MÅ IKKE BRUKES ELLER KOPIERES, HELT ELLER DELVIS UTEN TILLATELSE FRA ARKITEKT.
DET HENVISES TIL LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12 MAI 1961, PARAGRAF 1, PUNKT 7.

Prosjekt: URANIENBORGVEIEN 13, Gnr. 214 Bnr. 399			
Tegningstittel: PLAN UNDERETASJE			
Dato: 06.11.98	Tegn. nr.: A9526C.101	Nobel Appartement ANS	Arkitekter MNAL MEINICH ARKITEKTER AS Sagveien 17 N-0568 Oslo Tlf. 22 60 42 72 Fax 22 60 45 92
Mål: 1:100	Tegnet: ES / Kontr: LHM		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Meinich Arkitekter A.S
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 17 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002029-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	URANIENBORGVEIEN 13	Eiendom:	214/399/0/0
Tiltakshaver:	NOBEL APPARTEMENT AS	Adresse:	Nedre Ullern terrasse 1, 0280 OSLO
Søker:	Meinich Arkitekter A.S	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - URANIENBORGVEIEN 13

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK Kap. IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere endringer/tillegg.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

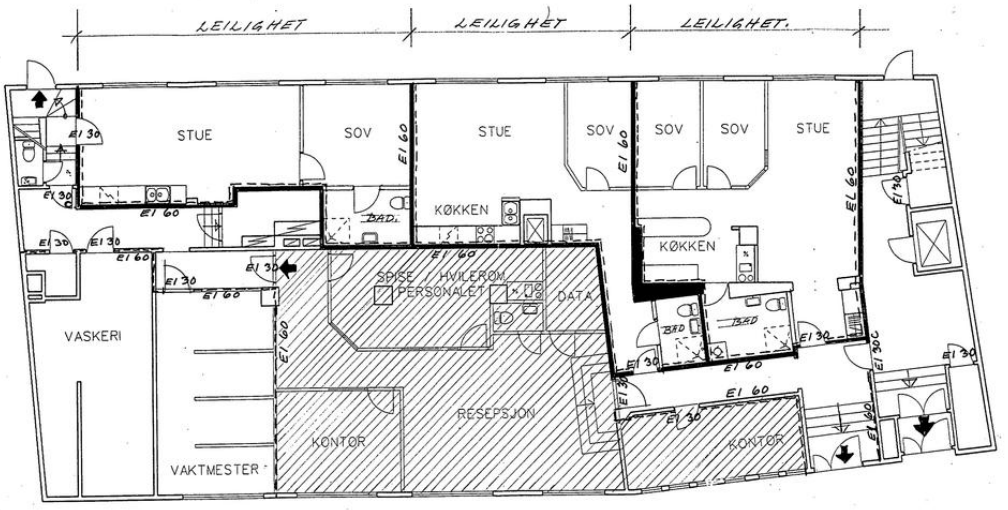
Kyrre Rosenvinge
avdelingsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent forenklet avfallsplan

Kopi til:
NOBEL APPARTEMENT AS, Nedre Ullern terrasse 1, 0280, OSLO (med faktura)

D-1.

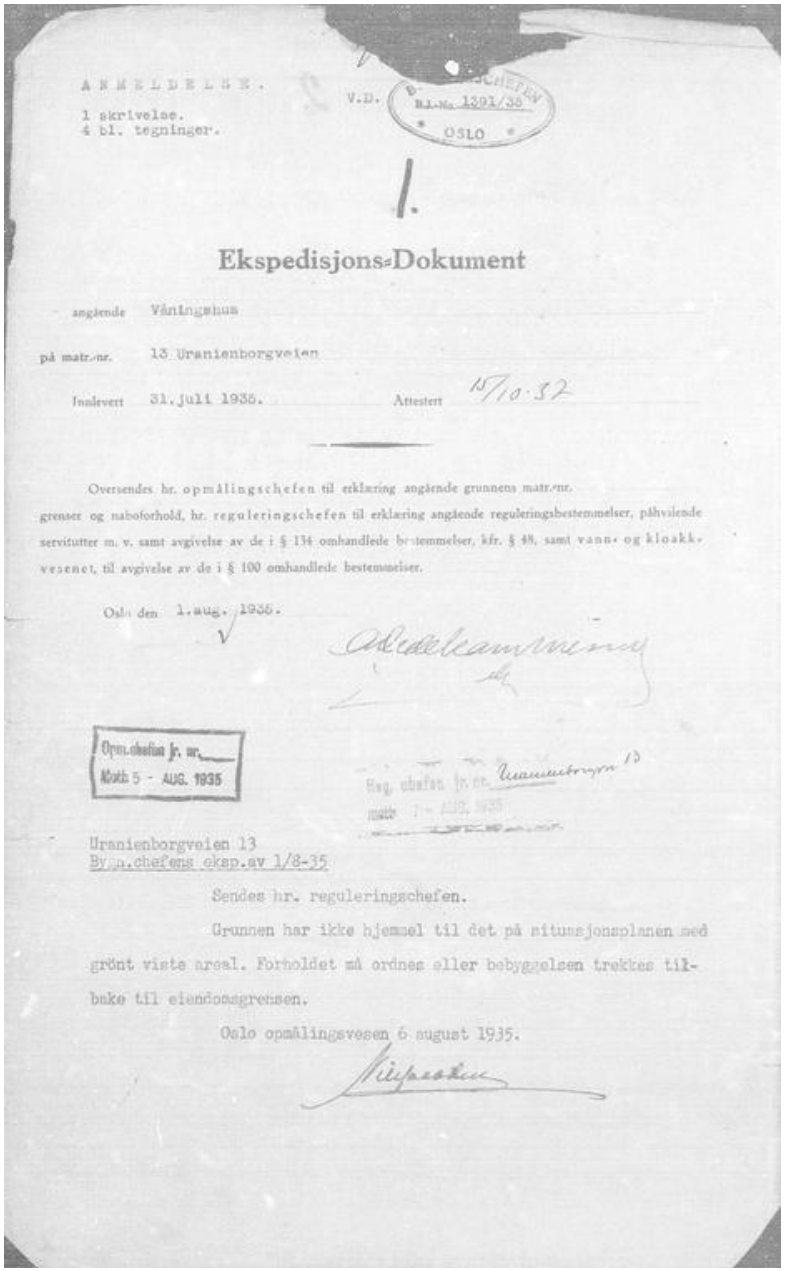


URANIENBORG VEIEN.

BRANNPLAN. 18. 9. 2000
KONTORSEKSJONEN ER SKRAVERT
STIPLEDE VEGGER HAR EI 60 KRAV

NB: DENNE TEGNINGEN ER OVERFØRT PÅ ELEKTRONISK FORMAT FRA MEINICH ARKITEKTER AS.
DEN ER EN KOPI AV ORGINALEN OPPBEVART HOS MEINICH ARKITEKTER AS.
TEGNINGEN SKAL KUN BRUKES SOM UNDERLAG FOR KONSULENTER, TIL KONTROLL, SAMT SOM DOKUMENTASJON FOR FERDIG BYGNING.
DEN MÅ IKKE BRUKES ELLER KOPIERES, HELT ELLER DELVIS UTEN TILLATELSE FRA ARKITEKT.
DET HENVISES TIL LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12 MAI 1961, PARAGRAF 1, PUNKT 7.

Prosjekt: URANIENBORGVEIEN 13, Gnr. 214 Bnr. 399			
Tegningstittel: PLAN UNDERETASJE			
Dato: 06.11.98	Tegn. nr.: A9526C.101	Nobel Appartement ANS	Arkitekter MNAL MEINICH ARKITEKTER AS Sagveien 7 N-0166 Oslo Tlf: 22 60 42 72 Fax: 22 60 45 92
Mål: 1:100	Tegnet: ES / Kontr: LHM		



A N M E L D E L S E .

1 skrivelse.
4 bl. tegninger.

V.D. Bygningsinspektøren Bj.No. 1391/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 13 Uranienborgveien

Innlevert 31. juli 1935. Attestert 15/10-35

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1. aug. 1935.

Opm.chefen jr. nr. Kloakk 5 - AUG. 1935

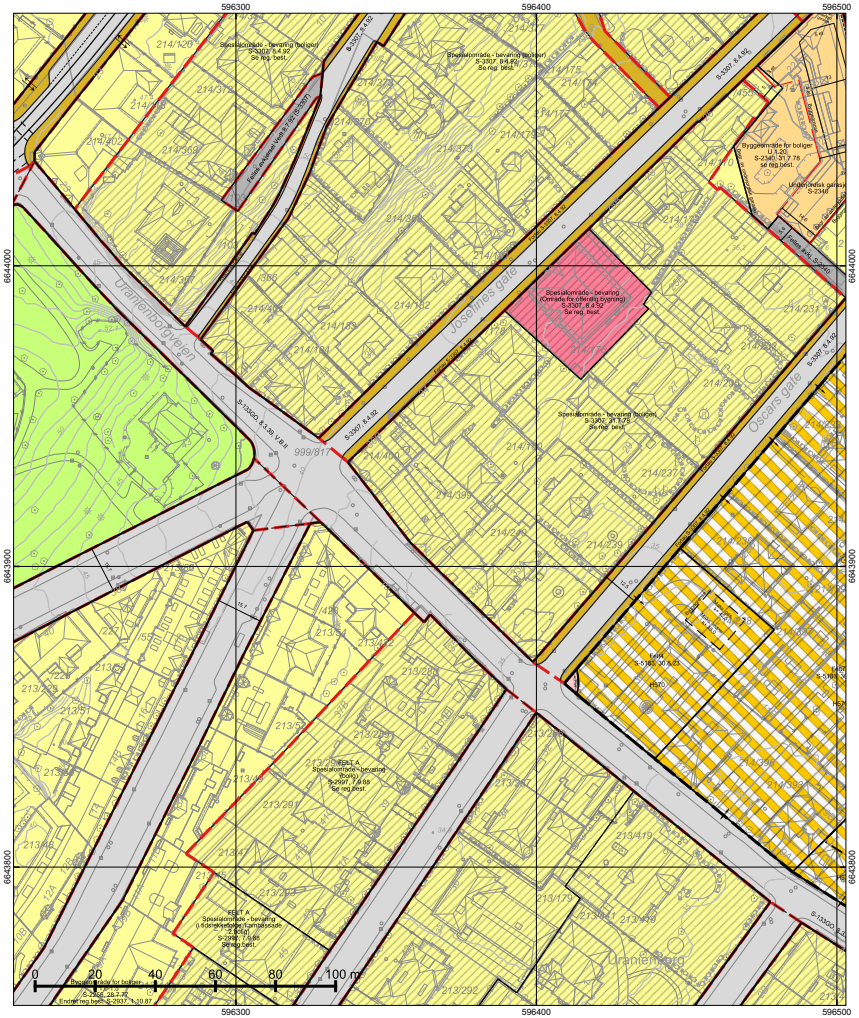
Reg. chefen jr. nr. Uranienborgveien 13 mott 7 - AUG. 1935

Uranienborgveien 13
Byg.chefens eksp.av 1/8-35

Sendes hr. reguleringschefen.

Grunnen har ikke hjemmel til det på situasjonsplanen med grönt viste areal. Forholdet må ordnes eller bebyggelsen trekkes tilbake til eiendomsgrensen.

Oslo opmålingsvesen 6 august 1935.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145458/ 86515314
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP
Adresse: URANIENBORGVEIEN 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/399

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

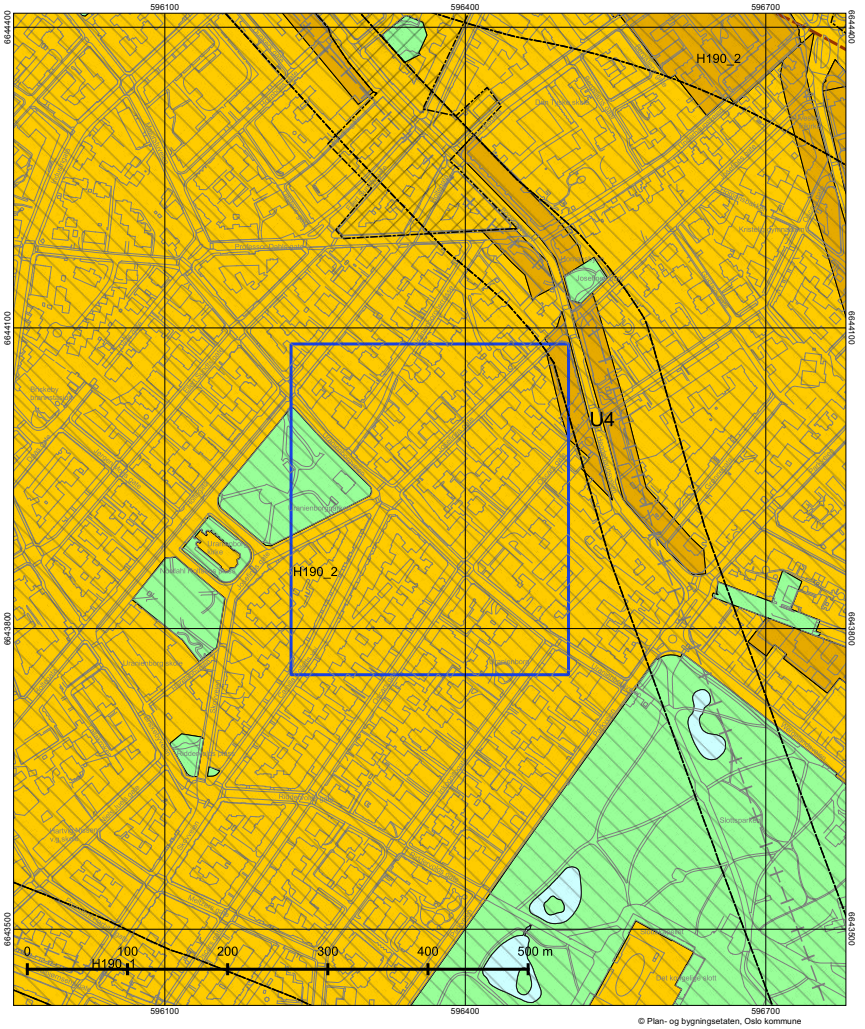
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 07.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145458/86515314
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

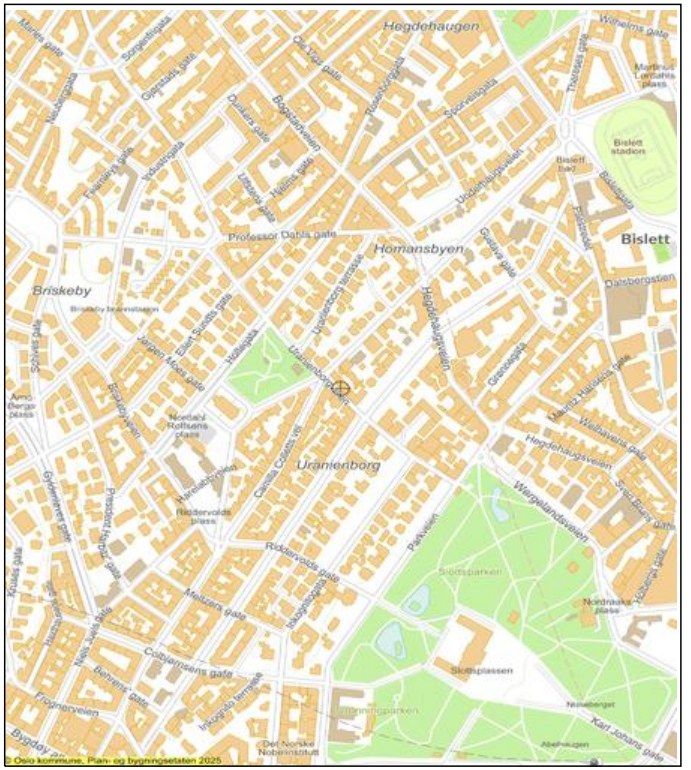


Uranienborgveien 13 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.07.2025

Oversiktskart

Adr.: Uranienborgveien 13 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 214 / 399 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg



Dato: 07.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thomas Kiligitto
URANIENBORGVEIEN 13

Dato: 07.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515314
8631883

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 399

Vi viser til bestilling av 20250707 for URANIENBORGVEIEN 13.

GNR. 214 BNR. 399

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.05.1870.

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

757 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

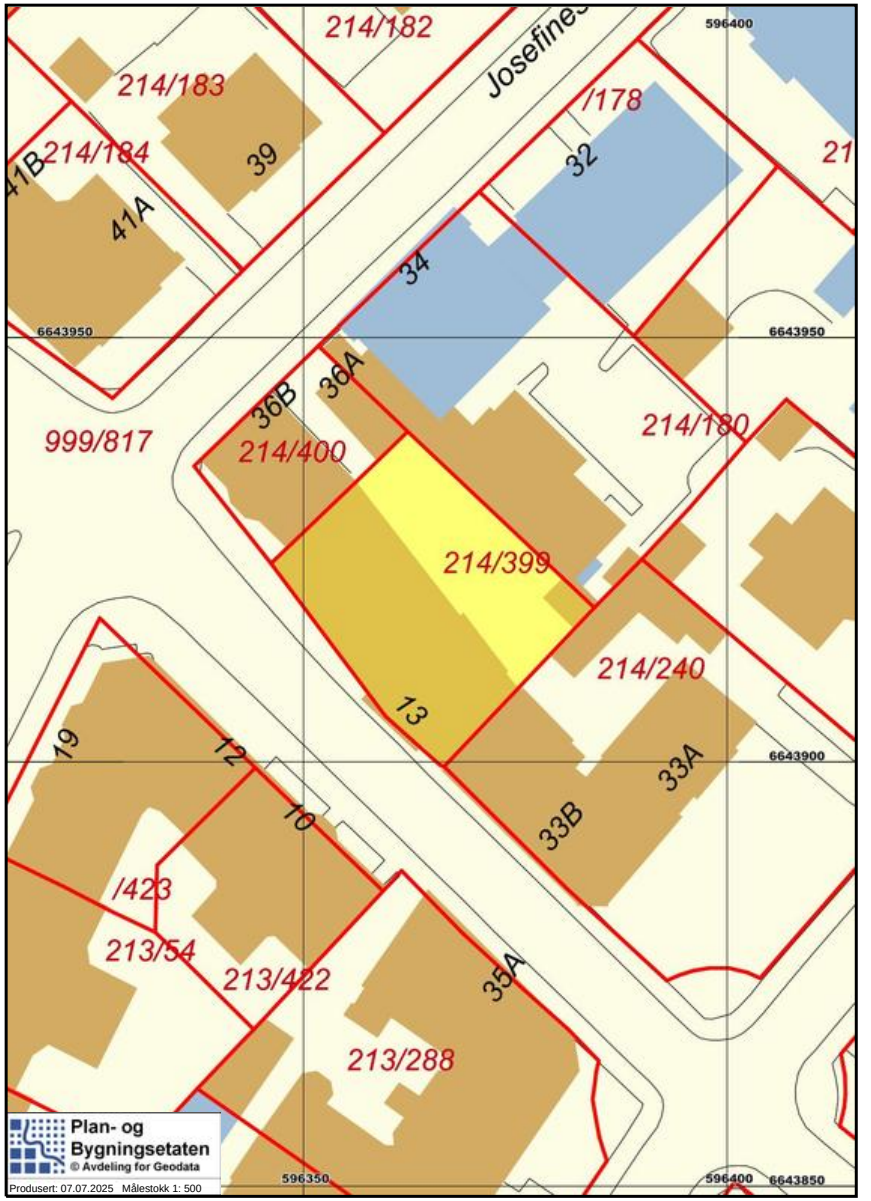
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-3307

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Homannsbyen bevaringsplan.

Vedtaksdato: 08.04.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198950780

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V111192, V080792

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Se vedtak 11.11.92 med endret §9.

REGULERINGSBESTEMMELSER HOMANSBYEN

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde bevaring, bolig
- Spesialområde bevaring, fellesareal, gangvei (Sevaldsen)
- Spesialområde bevaring, offentlig formål (Josefines gate 30)
- Spesialområde bevaring, trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Spesialområde bevaring, friområde

§ 3. Bygningsrådet kan etter søknad tillate at en som bor i huset får adgang til å nytte en del av leiligheten til kontor. For hvert hus kan det bare gis tillatelse til å bruke 2 rom på til sammen høyst 60 m2 til kontor. Bruk som kan virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 4. Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates bare ombygd, eller modernisert, under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
Nybygg er ikke tillatt.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner innenfor samme byplan- og bebyggelsesstruktur.
Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet gjennom et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

§ 5. Ominnredninger som berører verneverdige interiører må ikke finne sted uten etter samråd med byantikvaren.

§ 6. Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller lignende. Underbygging av eksisterende bebyggelse for garasjer eller lignende tillates ikke.
Eksisterende bestand av eldre trær skal bevares. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med park- og idrettsvesenet.
Hagene og friområdet skal søkes best mulig bevart eller ført tilbake til tidligere tilstand. Når varige endringer ved hageanleggene aktes foretatt, skal byantikvaren underrettes og avgi uttalelse, og det skal skje i samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 7. Gaterommet skal bevares ved at stakitter, hekker o.l. (innhegning) på begge sider av gaten opprettholdes / gjenopprettes. Stakitt må ikke være høyere enn 150 cm over bakkenivå. Eksisterende trær skal bevares.

§ 8. Flombelysning er ikke tillatt. Gatelykter og gjerder skal være godkjent av byantikvaren. Skilting, antenneoppsetting o.l. må ikke bryte med strøkets karakter av boliger i et bevaringsverdig miljø, og skal forhåndsgodkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Gangveien mellom Uranienborg terrasse og Josefines gate, Sevalden reguleres til spesialområde bevaring - fellesareal, gangvei. Gangveien skal være åpen for allmenn ferdsel. Eiendommene Uranienborg terrasse 15, 17 og 19 (gnr.214 bnr.380, gnr.214 bnr.382 og gnr.214 bnr.384), skal ha rett til atkomst over fellesarealet. Gangveien skal ikke asfalteres.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

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: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0326/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uranienborgveien 13 0351 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 399, snr 57 (ideell andel 1/1) 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