

Uranienborgveien 29



Velkommen til

Uranienborgveien 29



Salgsoppgaven produsert 29. august 2025

Uranienborg

Lys og skjermet 1-roms m/stor balkong og heis - Fantastisk beliggenhet - Fyring og vv. inkl - God planløsning

Prisantydning	3 390 000,-
Fellesgjeld	9 794,-
Omkostninger	86 320,-
Totalpris	3 486 114,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 065,-
BRA-i	21 kvm
Totalt BRA	22 kvm
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1952

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og skjermet 1-roms med meget etterspurt beliggenhet på Uranienborg nær alt Oslo vest har å tilby. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 4. etasje med heis og gode lysforhold. Stor og hyggelig balkong - perfekt for late sommerdager! Hele leiligheten vender mot bakgård, tilbaketrukket fra trafikk og støy.

- En moderne og effektiv bolig som kombinerer smarte løsninger med velfungerende standard. Leiligheten har parkett på gulv, separat kjøkken med integrerte hvitevarer, samt flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

- Innhold: Entré, stue med utgang til balkong, kjøkken og bad. Kjellerbod.

- Høydepunkter:
- 4. etasje m/heis
- God planløsning
- Etterspurt beliggenhet
- Stor og hyggelig balkong
- Fyring og varmtvann inkl.

- Velkommen på visnning!

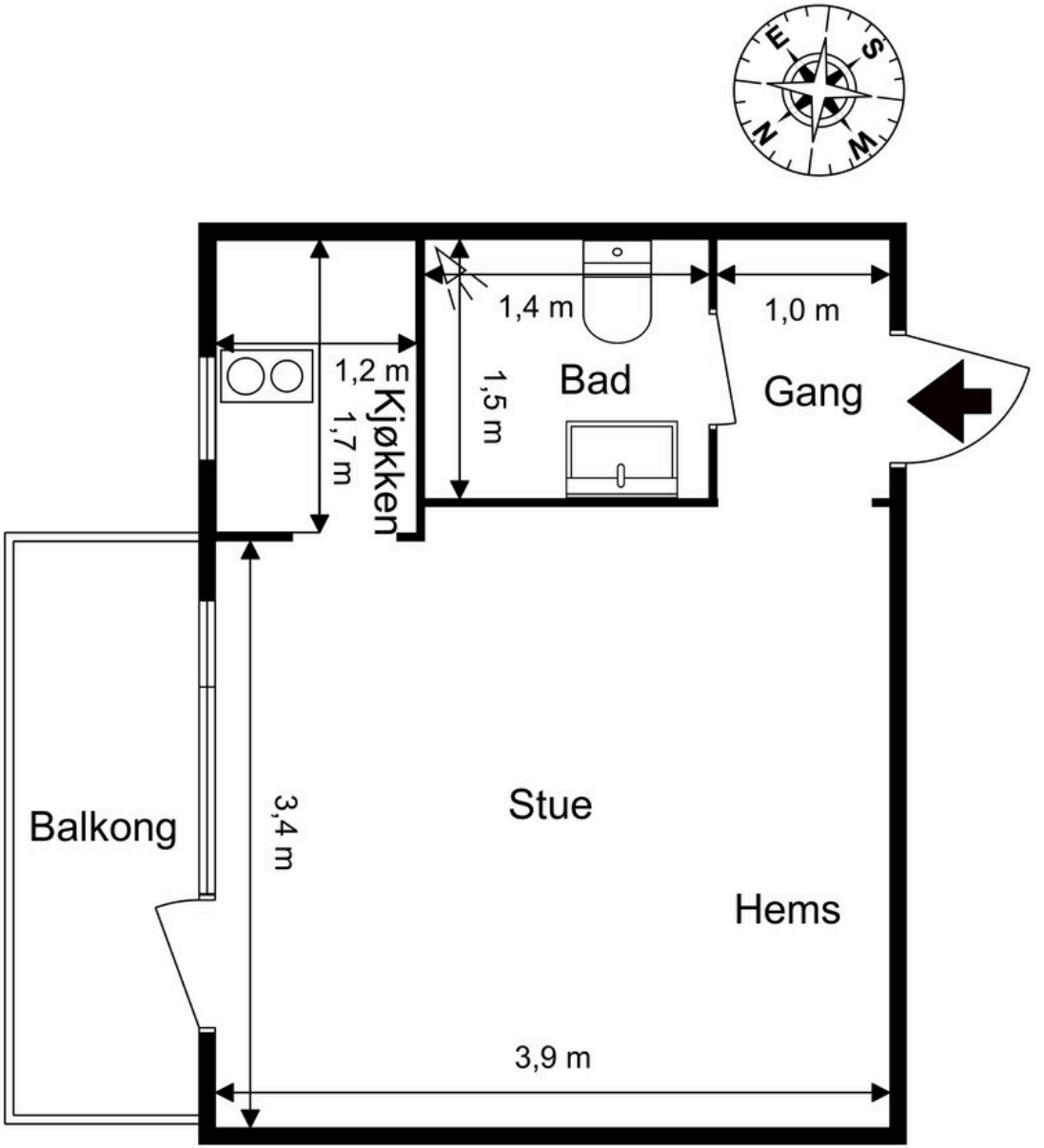
Arealer og innhold

BRA-i:	21 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	22 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Entre, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 21 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.



Forklaring av bilde/rommet







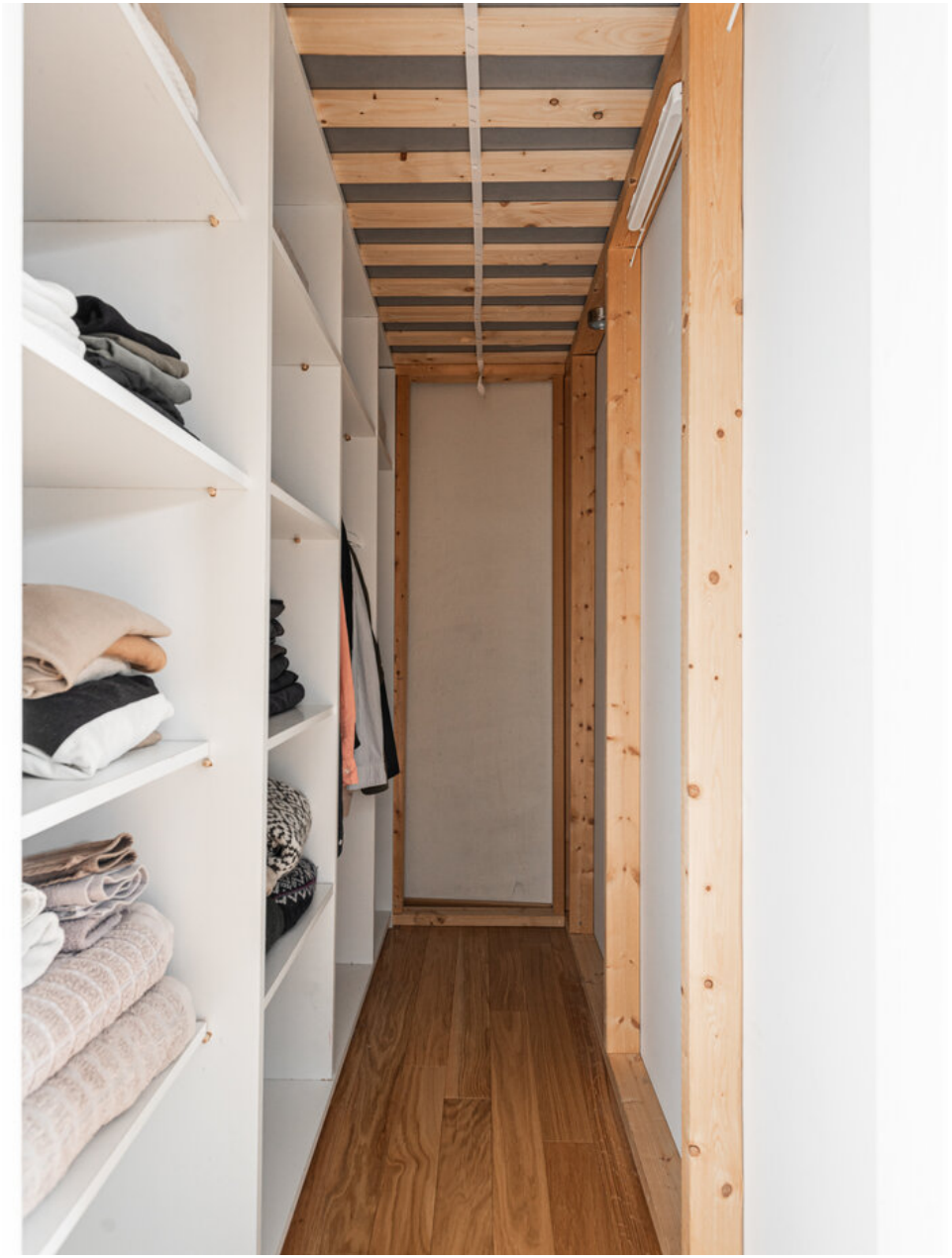




















Informasjon

Uranienborgveien 29

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0467/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 406, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jonathan Midttun

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
9 794,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 399 794,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
84 970,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
99 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 486 114,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 498 814,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 21 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 22 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 21 kvm. Entre, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 21 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

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

Kjøkken: Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, opplegg for vaskemaskin og wc.

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

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: TG2: Det er ikke avtrekk over stekesonen.
- Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. TG2: Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Vannledninger: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på bad. TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. TG2: Deler av innvendige vannledninger av eldre årgang har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.
- Vannbåren varme: TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
- Våtrom: Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp
membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket. TG2: Det registreres sprekker i siliconefuger på gulv.
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. TG2: Fukt skader på dørblad.

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Banemembran ført til klemring i sluk. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Oppsummering av sanitærutstyr TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
- Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må
påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
- Oppsummering av ventilasjon
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller
inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Sameiet har tre parkeringsplasser til utleie. Interessenter kan melde fra til forretningsfører eller styret. Månedlig leie for nye leietakere er 1000 kroner.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Oppgradert bad 2005/2006 v/ rørleggerfirma Vegard Melsingset. Det ble skiftet rørstokker i alle leiligheter i 2009/2010. Tilbud og utførelse ble håndtert av sameiet. Utført også av rørleggerfirma Vegard Meisingset.
- Fasade på hele gården renovert i 2022. Utført av Kirkestuen AS.
- Sikringer oppgradert til jordfeilautomat i 2023 etter jordfeilbryter var oppdaget defekt ved el-tilsyn utført av Elvia. Hovedsikring ble også installert.
- Enkelte flis er sprukket, og det er registrert sprekker i silikonfuger. Noe fuktskader på dørblad. Krav om fall 1:100 er ikke
oppfylt på gulv, men krav om 1:50 i dusjsonen er oppfylt. Det er ikke etablert fordelerskap, og rørfordeling er synlig over himling
på bad.

Bygningssakkyndig

Christian Omre

Byggemåte

Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller.
Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger:
Yttervegger av betong med pussede og malte flater.
Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).
Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

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

Utleie er tillatt. For bortleie av seksjonen for en periode på mer enn 1 år gjelder bestemmelse om styregodkjennelse tilsvarende: Nye seksjonseiere skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 22 annet ledd. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nektelse av godkjenning kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til styret, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før styrets godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 065,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, digital TV med Telia Box Mikro, samt internettilgang, vaktmester, trappevask, gårdsforsikring og kommunale avgifter.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har fellesabonnement hos Telia. Avtalen gir kollektiv TV og strømming samt kollektivt bredbånd. Denne avtalen er inkludert i fellesutgiftene. Tjenester utover sameiets avtale bestilles til reduserte priser hos Telia og belastes den enkelte seksjon.

Boksen fra Telia tilhører seksjonen, og skal overlates til kjøper ved videresalg; boksen kan også leveres til Telia, så kan kjøper hente ut ny boks. Feil ved signalene kan varsles Telia: www.telia.no.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Uranienborgveien 29, orgnr. 984048343

Om sameiet

Boligsameiet Uranienborgveien 29 med gnr. 214, bnr. 406 i Oslo kommune består av 41 boligseksjoner, samt en næringsseksjon.

Sameiet vedtok på årsmøte 2023 at styret innkaller vedlikeholdsfond på kroner 750 kroner pr. seksjon årlig.

Sameiet forhandler om ombygging av underetasjen og i denne sammenheng endres antall seksjoner i underetasjen fra 1 til 4 seksjoner, med etterfølgende reseksjonering. Fremdrift er treg grunnet problem med å etterkomme krav fra Plan og Bygg i Kommunen. Styret følger saken gjennom samarbeidspartnere og ønsker raskest mulig avklaring. Iht. styret ligger saken nå hos Plan- og bygg. Saken kan medføre noe endringer i eierbrøken, og endringer i underetasjen med flytting av noen bodplasser. Dette kan medføre at denne leiligheten får tildelt en annen bod. iht styreleder endres antall seksjoner fra 1 til 2.

Arbeid som er utført:

- Renovering av fasade
- Skifte av vinduer
- Utskiftning av hovedtavle strøm
- Rehabilitering av hovedavløpsrør frem til kommunalt avløpsrør.

Forretningsfører

Norsk Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Nye seksjonseiere skal godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke meldingen om nektelse av godkjenning kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til styret, skal godkjenning regnes for å være gitt. Tilsvarende gjelder for bortleie av seksjonen for en periode på mer enn 1 år. Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før styrets godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 9 794,-pr. 29.08.2025

Sameiet har tatt opp et lån hos Nordea i 2022, samlet lån er kr. 4 055 218,- pr. 29.08.25. Lånet nedbetales månedlig, og vil etter dagens avdragsplan være nedbetalt i 2039. Effektiv rente er per 17.11.23 på 8,16%.

Lånet kan innfris 1. gang pr. år. Denne seksjonen har nedbetalt sin andel av lånet. Solidaransvar fortsetter for seksjonen.
Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som

ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 455 296,-
Overskuddet skyldes hovedsakelig høyere inntekter fra felleskostnader og parkeringsplasser enn budsjettert.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 211 530,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold kan ikke skje uten sameiets samtykke, som ikke kan nekte uten saklig grunn. Husdyreiere er ansvarlig for at dyreholdet ikke fører til forsøpling/ødeleggelser på eiendommen, eller er til sjenanse for andre beboere. Husdyr må ikke luftes i bakgården

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 79121831

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik skilt på fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget etterspurt beliggenhet på Uranienborg med kort gange til alt Oslo vest har å tilby. Et perfekt område for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig. I Uranienborgveien har man umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter - her får du kulturelle opplevelser, gode restauranter, et rikt uteliv og gode shoppingmuligheter. Oslos store handlegate Bogstadveien ligger kun få minutters gange fra leiligheten. Det er også kort gangen til frodige omgivelser for rekreasjon, med Uranienborgparken og Frognerparken rett rundt hjørnet. Av treningsmuligheter i området kan man bla. a. velge mellom SATS, Artesia, Bislett stadion og Bislett Bad. Oslo Met ligger rett ved, og det er enkle kommunikasjonsmuligheter til flere skoler/ universiteter, som f.eks. UiO, Blindern, BI mfl. Kort vei til trikk i Holtegata, samt både buss og trikk i Bogstadveien. Kun få minutters gange til Majorstukrysset som er et knutepunkt med T-bane, buss og trikk. Det er også kort vei til Nationaltheatret med både tog og flytog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1952 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Pågående byggesaker:
Uranienborgveien 29 - Uranienborgveien 29 - Bruksendring av seksjon 1 fra næring til bolig.
Saksnummer: 202451301 - Byggesak
Mottatt sak: 29.01.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Professor Dahls gate 18 - 20 - Bruksendring fra kontor til 13 boliger og fasadeendringer
Saksnummer: 202315453 - Byggesak
Mottatt sak: 19.10.2023
Status: Tilsyn gjennomført

Eilert Sundts gate 36 - Riving og oppføring av garasje
Saksnummer: 202117022 - Byggesak
Mottatt sak: 29.10.2021
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

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:
301/214/406/41:
13.05.1884 - Dokumentnr: 990842 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver Proffesor Dahlsgt. 20.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1939 - Dokumentnr: 303924 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2000 - Dokumentnr: 75635 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/1249

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.
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.

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.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. august 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 98827841

Meglerforetaket

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

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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Uranienborgveien 29

Uranienborgveien 29

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	10 min 0.8 km

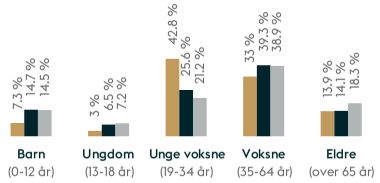
Offentlig transport

Rosenborg	Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.7 km

Barnehager

Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	2 min 0.2 km
Hamna barnehage (1-5 år)	52 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdeh...	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	3 min
Uranienborg skole	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min
SATS Yoga Majorstuen	7 min

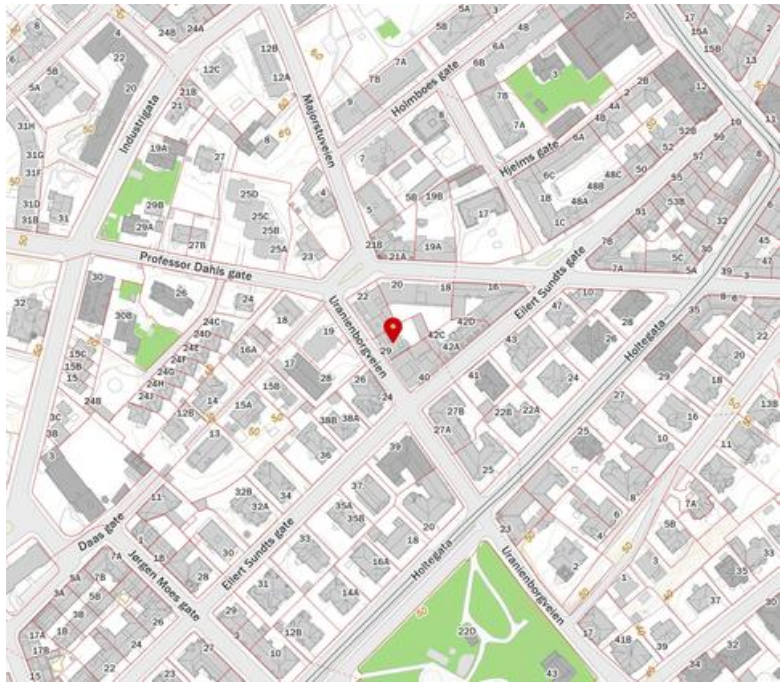
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Uranienborgveien 29
0355 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1952
BRA: 22 m^2
BRA-i: 21 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	8	0	4

Supertakst
GNR: 214 BNR: 406 SNR: 28

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Uranienborgveien 29
0355 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/34654

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 TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Det er klaffventil på vegg og ventil til felles lufte sjakt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

TG2: Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på bad.

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

TG2: Deler av innvendige vannledninger av eldre årgang har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres lekkasjesikring i tilknytning til åpen rørfordeling i tak for å sikre at eventuell lekkasjevann blir oppdaget.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det registreres sprekker i siliconefuger på gulv.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Fukt skader på dørblad.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia den 4/1 23 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik, eller dokumentert rettet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det registreres hull i sikringskap.

Stikkontakt over vasken på kjøkken er ikke sprutsikker. (mangler deksel)

Løs jordledning i sluk.

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Våtrom

Oppsummering av fukt

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

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

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre enn 10 år, det må kjøpes inn nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.8.2025

Rapportdato
26.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jonathan Midttun**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Uranienborgveien 29, 0355 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **214** Bruksnr: **406** Festenr:
Seksjonsnr: **28** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1952**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

4. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnisje, opplegg for vaskemaskin og wc.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ingen tiltak siste 5 år, opplyst av dagens eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	21	21	0	0	3
Kjeller	1	0	1	0	0
Totalt m²	**22**	**21**	**1**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	21	21	0	Entre, bad, stue, kjøkken.	
Totalt m²	**21**	**21**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er rehabilitert i 2021/22, opplyst av dagen seier	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3- lags glass fra 2021	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse EI30 og lydklasse dB35.	
Formpresset innerdør, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves
rett lys og temperatur.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning med glatte stål fronter, stål benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Ingen avtrekk.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2: Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Det er klaffventil på vegg og ventil til felles lufte sjakt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.62m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Eldre enn 10 år, det må kjøpes inn nytt.

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

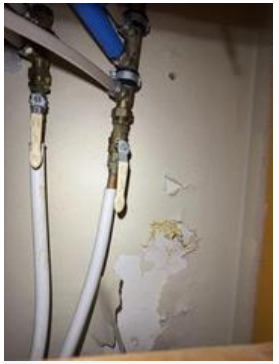
TG2: Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.7 Vannledninger



Åpen rørfordeling over himling på bad.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2005.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på bad.

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

TG2: Deler av innvendige vannledninger av eldre årgang har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert på bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres lekkasjesikring i tilknytning til åpen rørfordeling i tak for å sikre at eventuell lekkasjevann blir oppdaget.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

TGIU: Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia den 4/1 23 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik, eller dokumentert rettet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det registreres hull i sikringskap.

Stikkontakt over vasken på kjøkken er ikke sprutsikker. (mangler deksel)

Løs jordledning i sluk.

6.9 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Varmtvannsberedere er plassert i kjeller og tilhører sameiet. Disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

6.13 Våtrom



Hovedsluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2005, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Nei



Hjelpesluk.

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Høydeforskjell (40 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det registreres sprekker i siliconefuger på gulv.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Fukt skader på dørblad.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er 2 sluk i rommet. Hovedsluk på gulv samt et hjelpesluk i dusjen.	
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**

Banemembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servanskap, klosett og dusjnisje med skyvedør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er tilluft under dør og naturilg avtrekk fra rommet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Midttun, Jonathan	9578-5998-4-4102871	2025-08-25 12:13:39

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
25. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0467/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jonathan Midttun

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79121831
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert bad 2005/2006 v/ rørleggerfirma Vegard Melsingset. Det ble skiftet rørstokker i alle leiligheter i 2009/2010. Tilbud og utførelse ble håndtert av sameiet. Utført også av rørleggerfirma Vegard Meisingset.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert bad 2005/2006 v/ rørleggerfirma Vegard Melsingset

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

Eventuell kommentar: Utført av sameiet i 2005/2006

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade på hele gården renovert i 2022. Utført av Kirkestuen AS.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringer oppgradert til jordfeilautomat i 2023 etter jordfeilbryter var oppdaget defekt ved el-tilsyn utført av Elvia. Hovedsikring ble også installert.

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

Når ble kontrollen utført? 4. Januar 2023

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

Eventuell kommentar: Sameiet har elbilladere som første punkt i fremtidig vedlikeholdsplan i årsberetningen for 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet rørstokker i alle leiligheter i 2009/2010 av rørleggerfirma Vegard Meisingset.

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

Eventuell kommentar: Eiendommen ble seksjonert 15. desember 2000, og har ingen kjennskap til arbeid utført før dette utover fasaderenovasjonen i 2021/2022.

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?
Ja

Beskriv: Enkelte flis er sprukket, og det er registrert sprekker i silikonfuger. Noe fuktskader på dørblad. Krav om fall 1:100 er ikke oppfylt på gulv, men krav om 1:50 i dusjsonen er oppfylt. Det er ikke etablert fordelerskap, og rørfordeling er synlig over himling på bad.

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

Eventuell kommentar: Sameiet vedlikeholder luftavfuktere i kjeller. Oppleves tørt og ikke hørt om nåværende eller tidligere problemer med fukt.

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?
Ja

Beskriv: Jordfeilbryter ble oppdaget defekt ved el-stilsyn utført i 2023. Denne er nå byttet med jordfeilautomat.

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

Beskriv: I forbindelse med fasaderenovasjon har det blitt utbedret sprekker i betong på fasaden.

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

Beskriv: Noe sen avrenning fra kjøkkenvask. Aldri opplevd som problematisk.

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

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

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

Beskriv: Pumpe til oppvaskmaskin fungerer ikke optimalt og er bestilt reparasjon av.

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport v./ eierskifte: 2022 og 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, foretatt 20. August 2025

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?
Ja

Beskriv: Det er planlagt tilrettelegging for gående og syklende i nærliggende Majorstuveien med oppstart i 2027 eller 2028, kan leses mer om her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/tilrettelegging-for-gaende-og-syklende-i-majorstuveien-og-middelthuns-gate

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: 8-0467/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Midttun, Jonathan	2025-08-25

Identifikasjon

bankID Midttun, Jonathan

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

NORDVIK nordvikbolig.no

Vår ref: 8-0467/25
Oslo, 22.08.2025

Megleropplysninger på Uranienborgveien 29 - gnr. 214, bnr. 406, snr. 28 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jonathan Midttun	Uranienborgveien 29, 0355 Oslo	21.05.1999

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	BJØRN ANDRÉ GJERMUNDNES			
Styreleder	Navn:	Tlf.: 91837935	E-post.: styret@uranienborgveien27.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 214	Bnr.: 406	Snr.: 28	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	984 048 343	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: GJENSIDIGE, 7912 1831			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass? *	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

* Det er mulig å leie p-plass i sameiet.

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Styregodkjenning				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? orientere styret				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? til styremailen				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 NORDEA	4.055.218	01.04.39	8.16% eff. rente	7.487,-		
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 9.794,-					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 928.440,-	Seksjonens andel formue? Kr 19.439,-			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.065,-	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr 3.065,-		
Forfallsdato:	01.10.2025	Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr –	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato –			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	240,-	Seksjonens renteutgifter kr:	236,-			

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	6.875,- inkl mva. FAKTURA SENDES	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	6.875,- inkl mva. FAKTURA SENDES	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: –	kr –		Kontonummer for betaling: –

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: *

For Mangler data

29/08/25
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.s.ornes@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Mathias Solheim Ørnes
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

Telefon: +47 988 27 841
m.s.ornes@nordvikbolig.no

* Sameiet gir mulighet for individuell nedbetaling av sin seksjons andel av fellesgjelden. Man sitter likevel fortsatt solidarisk ansvarlig for sin seksjons andel av fellesgjelden.

Skatteetaten

Kontaktinformasjon:
Sentralbord 800 80 000
grunnlagsdata@skatteetaten.no

Deres dato	Vår dato
27.03.2025 15:49:52	27.03.2025 15:53:03
Deres referanse	**Vår referanse**
	BOSA38034753
Altinn-referanse	
AR673019600	

Oppgavegiver:
984048343 BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29

Tilbakemelding på leveranse for boligsameie 2024

Leveransen ble *godkjent*
Vi har mottatt og godkjent oppgavene du sendte inn.

Oppsummering av hele leveransen

Oversikt over oppgaver

Oppgaver totalt i leveransen:	58
Herav nye:	58
Oppgaver slettet:	0
Oppgaver med feil:	0
Oppgaver med kun kommentarer:	0

Beløp - oversikt

Type beløp	Sum
Andel inntekter	11 448,00
Andel kostnader	387 752,00
Andel formue	928 440,00
Andel gjeld	4 591 552,00

Jonathan Midttun
Oksehovedveien 30
1365 Blommenholm

27.03.2025

Informasjon om rapporterte opplysninger gjeldende for 2024

984048343 BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29

Oppstillingen nedenfor viser hvilke opplysninger og beløp som er rapportert til Skatteetaten.

Oppgaven må beholdes for kontroll mot/eventuelt føring i skattemeldingens tema:
Bolig og eiendeler, Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap.

Sameiets navn:	BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29
Seksjonsnummer:	28
Eiertid fra - til:	01.01.2024 - 31.12.2024
Andel inntekter:	240,00
Andel kostnader:	236,00
Andel formue:	19 439,00
Andel gjeld:	9 794,00
Skattepliktig:	Jonathan Midttun 210599*****

Henvendelse vedrørende oppgaven rettes til forretningsfører:

Daniel Strømskag Rye, telefon 47503889, epost daniel.stromskag.rye@skef.no

Kundereskontro for Boligsameiet Uranienborgveien 29

Per : 01.01.2025 -> 31.08.2025
Fra kundenummer : 711 til 711
Åpne poster
Skrevet ut av : Ludmila Gabrielsen
Dato : 27.08.2025 12:37

Bilagsnr.	Fakturanr	Forfallsdato	Kommentar	Bilagsdato	Debet	Kredit
Kundenr.	**711**					
Org nr						
Kontonavn	**Jonathan Midttun , Uranienborgveien 29, 0355 OSLO**					
2022671	2022671	01.02.2025	Utgående faktura	01.02.2025	3 065,00	
				Sum	**3 065,00**	**0,00**
				Endringer denne perioden	**3 065,00**	
				UB	**3 065,00**	
				Sum	**3 065,00**	**0,00**
				Saldo	**3 065,00**	
				Sum (UB)	**3 065,00**	**0,00**
				Saldo (UB)	**3 065,00**	

U 29 - signering av årsregnskap 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Gjermundnes, Bjørn Andre Langset (08.02.1978), signert 27.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Flinstad, Jan-Georg (27.02.1967), signert 28.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Vårdal, Martin Andreas Vegan (06.07.1989), signert 27.02.2025 med Signicat Sign BANKID
- Lillebø, Erlend Hove (20.03.1976), signert 21.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sundby, Christer (30.08.1988), signert 22.03.2025 med Signicat Sign BANKID



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



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



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

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		1 534 278	1 470 016
Annen driftsinntekt		1 189 508	1 881 799
Sum driftsinntekter		**2 723 786**	**3 351 815**
Lønnskostnad	1	171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 585 659	1 726 393
Sum driftskostnader		**1 756 809**	**1 897 543**
Driftsresultat		**966 977**	**1 454 272**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		11 453	9 930
Rentekostnad		-459 677	-530 723
Resultat av finansposter		**-448 224**	**-520 793**
Årsresultat		**518 753**	**933 479**
Overføringer			
Udekket tap	2	-518 753	-933 479
Sum overføringer		**518 753**	**933 479**

Org. nr. 984 048 343

Dokumentet er signert digitalt av:
- Gjermundnes, Bjørn Andre Langset (08.02.1978), 27.02.2025
- Flinstad, Jan-Georg (27.02.1967), 28.02.2025
- Vårdal, Martin Andreas Vegan (06.07.1989), 27.02.2025
- Lillebø, Erlend Hove (20.03.1976), 21.03.2025
- Sundby, Christer (30.08.1988), 22.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
Fordringer			
Fordringer på sameiedeltakere		0	1 889
Andre kortsiktige fordringer		110 690	61 867
Sum fordringer		**110 690**	**63 756**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		817 750	973 712
Sum omløpsmidler		**928 440**	**1 037 467**
Sum eiendeler		**928 440**	**1 037 467**

Org. nr. 984 048 343

Dokumentet er signert digitalt av:
- Gjermundnes, Bjørn Andre Langset (08.02.1978), 27.02.2025
- Flinstad, Jan-Georg (27.02.1967), 28.02.2025
- Vårdal, Martin Andreas Vegan (06.07.1989), 27.02.2025
- Lillebø, Erlend Hove (20.03.1976), 21.03.2025
- Sundby, Christer (30.08.1988), 22.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Udekket tap	2	-6 056 389	-6 575 142
Sum egenkapital		**-6 056 389**	**-6 575 142**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til Nordea	3	5 107 977	5 827 891
Sum annen langsiktig gjeld		**5 107 977**	**5 827 891**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		429 288	72 192
Annen kortsiktig gjeld		1 447 542	1 712 525
Sum kortsiktig gjeld		**1 876 830**	**1 784 718**
Sum gjeld		**6 984 807**	**7 612 609**
Sum egenkapital og gjeld		**928 419**	**1 037 467**

Oslo, 02.04.2025

Bjørn Andre Langset Gjermundnes
Styreleder

Erlend Hove Lillebø
Styremedlem

Christer Sundby
Styremedlem

Martin Andreas Vegan Vårdal
Styremedlem

Jan-Georg Flinstad
Styremedlem

Org. nr. 984 048 343

Dokumentet er signert digitalt av:
- Gjermundnes, Bjørn Andre Langset (08.02.1978), 27.02.2025
- Flinstad, Jan-Georg (27.02.1967), 28.02.2025
- Vårdal, Martin Andreas Vegan (06.07.1989), 27.02.2025
- Lillebø, Erlend Hove (20.03.1976), 21.03.2025
- Sundby, Christer (30.08.1988), 22.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Felleskostnader resultatføres på opptjeningstidspunktet.

Skatt
Boligsameiet er ikke skattepliktig.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Lønnskostnader

Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum	**171 150**	**171 150**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser
Boligsameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Egenkapital og fortsatt drift

	Udekket tap
Pr. 31.12.2023	-6 575 142
Årets resultat	518 753
Pr 31.12.2024	**-6 056 389**

Det er totalt 42 seksjoner i sameiet. Hvorav 41 leiligheter og 1 garasjeandel.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Sameiets bokførte egenkapital er negativ med NOK 6 056 389 per utgangen av regnskapsåret. Årsresultatet for 2024 viser overskudd kroner 518 753.

Hovedgrunn til negativ egenkapital ligger i tidligere års utbedring av fasade.

Likviditeten er tilfredsstillende for dekning av kortsiktig gjeld ved langsiktig finansiering i bank og tidligere årsmøtevedtak om økning av felleskostnader, for å sikre positiv kontantstrøm. Som følge av dette mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 3 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-5 107 977	-5 827 891
Sum	**-5 107 977**	**-5 827 891**

Sameiet har tatt opp et lån hos Nordea NOK 10 000 000 i 2022. Lånet nedbetales månedlig der gjenstående løpetid er 22 år og 3 måneder. Rentesatsen er p.t. 8,05 % p.a. Kostnadsførte renter på lånet i 2024 utgjør NOK 459 677. Det praktiseres individuell mulighet for nedbetaling av seksjonseiers andel av lånet

Dokumentet er signert digitalt av:
- Gjermundnes, Bjørn Andre Langset (08.02.1978), 27.02.2025
- Flinstad, Jan-Georg (27.02.1967), 28.02.2025
- Vårdal, Martin Andreas Vegan (06.07.1989), 27.02.2025
- Lillebø, Erlend Hove (20.03.1976), 21.03.2025
- Sundby, Christer (30.08.1988), 22.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Gjermundnes, Bjørn Andre Langset (08.02.1978), 27.02.2025
- Flinstad, Jan-Georg (27.02.1967), 28.02.2025
- Vårdal, Martin Andreas Vegan (06.07.1989), 27.02.2025
- Lillebø, Erlend Hove (20.03.1976), 21.03.2025
- Sundby, Christer (30.08.1988), 22.03.2025

Forseglet av
Posten Norge

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Boligsameiet Uraninborgveien 29

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Uraninborgveien 29 som viser et underskudd på NOK 518 753. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Trondheim, 2. april 2025
RSM Norge AS

Ralph Henriksen
Statsautorisert revisor

U 29 - signering av årsmøtereferat

Boligsameiet Uranienborgveien 29
c/o Norsk Eiendomsforvaltning AS
Engebretsvei 3, 0275 OSLO
Tlf.: 21 69 87 50

U29

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Azinger, Bernhard (22.07.1978), signert 05.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Gjermundnes, Bjørn Andre Langset (08.02.1978), signert 05.05.2025 med Signicat Sign BANKID

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

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

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

Protokoll sameiermøte i Boligsameiet Uranienborgveien 29

Tirsdag 29. april 2025, kl. 17.30 – 18.15 på Uranienborg Menighetshus i Oslo.

Til stede var 4 sameiere og det ble fremlagt 1 fullmakter, totalt 5 seksjoner var representert av totalt 41 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Til stede;
- 404 Jan Georg Flinstad for Max Flinstad
- 103 Bernhard Azinger
- 606 Tinatin Svendsen
- 604 Bjørn Andre Gjermundnes
- 304 Ø Eldseth hadde gitt fullmakt til Flinstad

I tillegg møtte forretningsfører Espen Riis-Johannessen.

KONSTITUERING

1. Konstituering med registrering av fremmøtte og fullmakter.
   Til stede var 4 sameiere og det ble fremlagt 1 fullmakter, totalt 5 seksjoner var representert.
   Møtet ble erklært lovlig satt.
2. Valg av møteleder. Jan Georg Flinstad ble valgt.
3. Valg av referent. Forretningsfører Espen Riis-Johannessen ble valgt.
4. Valg av sameier til å signere protokollen sammen med styreleder. Bernhard Azinger ble valgt.

ÅRSBERETNING / REGNSKAP

5. Styrets årsberetning 2024. Den utsendte årsberetningen ble gjennomgått og ble enstemmig godkjent.
6. Regnskap 2024. Regnskapet ble gjennomgått og kommentert og enstemmig godkjent slik fremlagt.
7. Revisors beretning for 2024 er vedlagt denne protokoll.

GODTGJØRELSER

8. Styrehonorar, kr 150.000 pluss arbeidsgiveravgift ble vedtatt slik foreslått. Styret bestemmer selv fordeling.
9. Revisor ble foreslått godtgjort etter regning. Dette ble vedtatt.

INNKOMMENDE FORSLAG

10. Det var ingen innkommede forslag.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Azinger, Bernhard (22.07.1978), 05.05.2025
- Gjermundnes, Bjørn Andre Langset (08.02.1978), 05.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

BUDSJETT

11. Budsjett 2024. Budsjettet ble enstemmig vedtatt slik fremlagt. Vedlagt budsjettet med resultat på kr 12.696.
12. Vedlikeholdsfond 2024:
    Styret foreslår å innkalle vedlikeholdsfond på
    kroner 750 kroner pr. seksjon. Dette ble enstemmig vedtatt.

VALG

13. Valg av revisor, det er foreslått gjenvalg av RSM. Dette ble enstemmig vedtatt
14. Valg av tillitsvalgte:
    - Styreleder Bjørn André Langset Gjermundnes velges for 1 år
    - Styremedlemmer Erlend Lillebø og Tinatin Svendsen velges for 2 år.
    - To varamedlemmer Sunniva Slåtten og Martin Vårdal velges for 1 år

    Ovennevnte ble enstemmig vedtatt.

    Jam Georg Flindstad og Torkil Ravnvik har 1 år igjen og er ikke på valg har et år igjen (til 2026) av sin periode som styremedlemmer.

ANNET

15. Styrets generelle informasjon.
    Dato for dugnad er avtalt til 12.5.25 kl. 16. Intet annet ble diskutert.

Oslo, 30.4.2025

Bjørn André Langset Gjermundnes

Bernhard Azinger

Espen Riis-Johannessen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Azinger, Bernhard (22.07.1978), 05.05.2025
- Gjermundnes, Bjørn Andre Langset (08.02.1978), 05.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Boligsameiet Uranienborgveien 29	2023	Bud 2024	2024	Bud 2025	Note bud
	u lån	u lån	u lån	u lån	
Inntekt felleskost	-1 385 865	-1 452 387	-1 456 752	-1 638 846	1
Inntekt parkering 1-6	-33 500	-16 750	-42 000	-30 000	2
Inntekt parkering 7-12		-18 425			
Inntekt uteplass 1-6	-20 900	-10 450	-19 200	-14 000	2
Inntekt uteplass 7-12		-11 495			
Vedlikeholdsfond	-19 500	-19 500			
Viderefakturering	-10 251	-10 251	-16 326	-15 000	
Tillegg lånekost - brøk					3
Sum driftsinntekter	**-1 470 016**	**-1 539 258**	**-1 534 278**	**-1 697 846**	
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000	
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	21 150	
Sum honorarkost	**171 150**	**171 150**	**171 150**	**171 150**	4
Varer for videresalg	10 438	10 438	16 253	15 000	
Felles strøm	45 649	45 649	41 862	40 000	5
Fjernvarme	215 432	200 000	213 265	210 000	5
Kommunale avgifter	195 259	200 000	224 226	240 000	
Heis	61 840	50 000	73 673	60 000	
Renhold/Matteleie	62 427	72 000	76 842	75 000	
Kabel TV	204 193	210 000	214 827	225 000	6
Andre driftskostnader	23 242	15 000	30 405	35 000	
Reparasjoner og vedlikehold	74 900	200 000	283 518	225 000	7
Fasade / tak / avløp / eltavle	357 218	0	8 844	0	8
Revisjon	35 141	37 000	41 894	42 000	
Forretningsførsel inkl lønn og ekstra	102 488	100 000	100 211	102 000	
Teknisk drift og vaktmester	70 055	75 000	80 512	85 000	
Div. kostnader dugnad	0	0	10 820	0	
Port	13 781	10 000	22 021	30 000	
Advokat / Konsulent	179 861	25 000	27 064	25 000	9
Konsulent solceller på tak	6 626	0	0	0	
Kontingenter	2 900	3 000	3 100	4 000	
Forsikring	88 095	90 000	101 925	110 000	10
Sameie møter	0	1 500	1 323	5 000	
Bankomkostninger	24 988	12 000	13 073	12 000	
Sum Driftskost	**1 764 095**	**1 346 149**	**1 585 658**	**1 525 000**	
Driftsresultat	**465 229**	**-21 959**	**222 530**	**-1 696**	
Renteinntekter	-1 004	-1 000	-1 000	-1 000	
Kundeutbytte Gjensidige	-8 929	-7 000	-10 000	-10 000	
Rentekostnad	0	0	0	0	3
Finanskost	**-9 933**	**-8 000**	**-11 000**	**-11 000**	
Årsresultat	**455 296**	**-29 959**	**211 530**	**-12 696**	11

Kommentar budsjett 2025

1 Øker fra 2725 til 3065 - 12,5%
2 Parkering uendret nivå per plass
3 Lånekost for de av sameierne som fortsatt har lån er ikke medtatt
4 Uendret styrehonorar
5 Usikkerhet mht kostniva og kulde
6 Forventer mindre justering av kost
7 Diverse vedlikehold - besluttes løpende ved behov
9 Forventer noe advokat / konsulent
10 Forsikringspremie fortsetter å øke
11 Overskudd til disponering

ERJ
mar.25

Boligsameiet Uranienborgveien 29
c/o Norsk Eiendomsforvaltning AS
984 048 343

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

Fra sameiermøtet 15. april 2023 har sameiets styre bestått av:

Styreleder	Bjørn André Langset Gjermundnes	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Styremedlem	Erlend Lillebø	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Styremedlem	Jan-Georg Flinstad	Stølsvegen 24, 0590 OSLO
Styremedlem	Martin Andreas Vegan Vårdal	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Styremedlem	Torkil Ranvik	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Varamedlem	Christer Sundby	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Varamedlem	Sunniva Slotten	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

Styrets e-post: styret@uranienborgveien29.no

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører var:
Norsk Eiendomsforvaltning AS, Tlf: 21 69 87 50
Organisasjonsnummer: 989 497 111

Forretningsførers e-post: post@nefv.no (spørsmål om faktura etc.)

Sameiets revisor var:
RSM Norge AS
Fillipstad Brygge 1, 0252 OSLO

3. OPPLYSNINGER OM SAMEIET

3.1. Generelt

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Byggeår: **1939**

Organisasjonsnummer: **984 048 343**.

Eiendommen ble seksjonert 15. desember i 2000 med i alt 42 seksjoner fordelt på 41 boligseksjoner og én garasjeseksjon. Eiendommen har gnr. 214 og bnr. 406.

Sameiet har også i 2024 forhandlet om ombygging av underetasjen og i denne sammenheng endres antall seksjoner i underetasjen fra en til to. Styret har jobbet mye med saken og har også dette året hatt advokatbistand. Det ble oppnådd enighet i januar 2025 og seksjonene er nå ferdig ombygd og skal selges kvartal 2 i 2025.

Virksomhetsområdet til boligsameiet er administrasjon og drift/vedlikehold av fast eiendom. Sameiet administreres av et styre som har ansvaret for ordinære gjøremål knyttet til den

U29

daglige drift. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det er ingen fast ansatte i sameiet. Styret med vara består av en kvinne og seks menn. Sameiet og styret arbeider for en tilfredsstillende kjønnsbalanse og ønsker flere kvinner i styret.

Sameiets bokførte egenkapital er negativ med kroner 6.056.389 pr. 31.12.2024. Årsresultatet for 2024 viser overskudd på kroner 518.753. Årets overskudd føres mot udekket tap. Negativ egenkapital ligger i fasadearbeidene ved sameiet som ble avsluttet i 2022. Likviditeten er anstrengt, men sameiet har ikke problemer med å dekke sine løpende forpliktelser. Som følge av dette mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Sameiet forurenser det ytre miljø minimalt.

Sameiet er medlem i Huseierne (Tidligere Huseiernes Landsforbund).

3.2. Vaktmester

Sameiet har fra 1. juni 2020 hatt avtale med Norsk Eiendomsforvaltning også når det gjelder teknisk drift og vaktmestertjenester. Vår vaktmester heter Stein Gjertsen og har telefon 92 88 78 56.

3.3. Retningslinjer for styrearbeidet

Styret arbeider etter bestemmelsene i sameiets vedtekter, som utfylles av eierseksjonslovens bestemmelser.

3.4. Husordensregler

Alle seksjonseiere skal være informert om til enhver tid gjeldende husordensregler. Det er seksjonseiers plikt å fremlegge husordensregler til leietager ved fremleie.

3.5. Utleie

Den enkelte seksjonseier kan leie ut sin seksjon. I henhold til vedtektene skal det gis skriftlig informasjon til styret om leieforholdet, med leietakers navn, e-post og telefonnummer.

Seksjonseieren er forpliktet til å gi informasjon til leietakeren om bestemmelser i sameiets vedtekter og husordensregler. Eier av leilighet (seksjon) er ansvarlig for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av utleie.

3.6. Parkering i gården

Sameiet har tre parkeringsplasser til utleie. Interessenter kan melde fra til forretningsfører eller styret. Månedlig leie for nye leietakere er 1200 kroner, eksisterende avtaler løper etter fastsatt leiesum. Bilene står parkert på egen risiko. Det er for tiden en ledig parkeringsplass i bakgården.

3.7. Sykkelparkering

Det er etablert sykkeloppstilling i bakgården, med stativ boltet i veggen. Sameiet tar ikke ansvar for sykler parkert i bakgården eller andre steder.

3.8. Markiser

Montering av markiser/solskydd må godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle.

3.9. Vaskeri

Sameiet har et fellesvaskeri i kjelleren. Vaskeriet er innredet med to vaskemaskiner og en tørketrommel. Brukere må reservere seg på sameiets kalender. For tilgang til kalender, send e-post til styret@uranienborgveien29.no og du vil bli lagt til. Det er kun anledning til å reservere

seg tre timer i uken. Det forutsettes at de som benytter vaskeriet også sørger for orden og renhold i vaskeriet. Styret viser ellers til vaskereglementet som er hengt opp.

3.10. Callinganlegg
Sameiet har et callinganlegg, med mulighet for videofunksjon. Man kan kun bruke leilighetsnummer for å ringe på hos beboerne.

3.11. TV, internett
Sameiet har fellesabonnement hos Telia. Avtalen gir kollektiv TV og strømming samt kollektivt bredbånd. Denne avtalen er inkludert i fellesutgiftene. Tjenester utover sameiets avtale bestilles til reduserte priser hos Telia og belastes den enkelte seksjon.

Boksen fra Telia tilhører seksjonen, og skal overlates til kjøper ved videresalg; boksen kan også leveres til Telia, så kan kjøper hente ut ny boks. Feil ved signalene kan varsles Telia: www.telia.no.

3.12. Brannsikringsutstyr
Lovverket i Oslo krever at hver seksjon skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. I utgangspunktet har seksjonseier ansvaret for røykvarsler og brannslukningsutstyr i egen seksjon, og for å teste at dette fungerer. Videre er det også seksjonseiere ansvar at defekt utstyr blir byttet ut. Nye brannslukningsapparat ble montert i fellesarealene i 2024.

Sameiet installerte i 2015 felles røykvarslingssystem med følere både i seksjonene og i alle fellesarealer. Det er viktig at ingen tilbakestiller alarmsentralen før seksjonen der alarmen er utløst har blitt sjekket.

Anlegget er sameiets eiendom og skal ikke flyttes eller på annen måte gjøres arbeider på, utenom sameiets serviceavtale med Firesafe AS (tidl. Romerike Svakstrøm AS). Kontakt styret dersom arbeider er nødvendig. Arbeider bekostes av den enkelte seksjonseier.

Det gjennomføres årlig kontroll av anlegget, som krever tilgang til hver enkelt seksjon. Det er meget viktig at samtlige seksjonseiere bidrar til gjennomføring av dette. Dersom kontrollorganet ikke får tilgang en seksjon ved årlig kontroll, belastes ny kontroll den aktuelle seksjonseier.

3.13. Ventilasjon
I 2022 ble det i forbindelse med renovasjonen i sameiet satt inn nye ventiler slik at hver leilighet har minst to ventiler ut i friluft. Vi oppfordrer alle til å installere kjøkkenvifte over komfyr på kjøkkenet med utblåsing ut i friluft for denne måten å unngå unødvendige brannalarmer og for å få ut unødvendig fuktighet i leilighetene. Det er ikke lov å montere vifte på ventiler som går til fellesanlegget verken på bad eller kjøkken da det skaper falsk luft og ødelegger ventilasjonen i resten av bygget.
For de som har nabo med balkong, pass på å ikke bruk ventilen som vender mot naboens balkong til kjøkkenviften, men ventilen som vender direkte ut mot gaten.

3.14. Isolasjon
I forbindelse med renoveringen av fasaden i 2021-2022 ble det avdekket at betongen og armeringen i bygget må beskyttes mot fuktighet for at korroderingen av metall ikke skal fortsette og sprekker i betongen skal øke. Løsningen ble å isolere bygget på utsiden av betongen og legge nye plater med puss utenpå. På innsiden er det derfor anbefalt å fjerne isolasjonen for at betongen skal holdes varm og tørr. Så når man pusser opp leilighetene er

det anbefalt å fjerne isolasjonen og dekke veggene med materiale som gjør at fuktighet ikke trenger ut i muren. (Maling eller plater som hindrer gjennomtrenging av fuktighet).

3.14 Våtrom
Seksjonseierne plikter å påse at beboere renser alle sluk minst en gang per år.
Ved vannskade kontaktes Gjensidige på tlf. 915 03 100. I tillegg må styret varsles.
Det er viktig å vite hvor stoppekranene i leiligheten er og hvordan disse skrus av. Husk å vise dette til leietakere om du leier ut leiligheten.

Det er ikke lov å montere egne avtrekksvifter i baderom eller kjøkken til boligsameiets avtrekkskanaler da dette skaper falsk luft og ødelegger avtrekket for andre seksjoner.

3.15. Energimerking
Energimerking gjøres av den enkelte seksjonseier på:
https://www.enova.no/energimerking/bolig/

Total fjernvarme kost i 2024 var kr 213.265. (inkl MVA). Per enhet kr **4739 /år.**
(Per 2024 var det 41 seksjoner i sameiet hvorav seksjon1 er 5 ggr - totalt 45 enheter.)

3.16. HMS – internkontroll
Av forskriftene om helse, miljø og sikkerhetsarbeid nevner vi at sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. El-anlegg og utstyr i den enkelte seksjon, er det seksjonseieren som har ansvaret for å holde i orden etter gjeldende lov og forskrift. Det er viktig at seksjonseieren er oppmerksom på dette.

3.17. Låssystem og postkasser
Et godt låssystem sikrer økt trygghet i sameiet, blant annet gjennom at mistede nøkler kan deaktiveres og at man kun har tilgang til den del av kjelleren der den enkelte seksjons bod befinner seg. Dagens låssystem ble montert 2018

Det er meget viktig at den enkelte seksjonseier har kontroll på sine nøkkelsett. Det er utlevert 3 nøkkelbrikker til fellesarealer og postkasser, pr. seksjon. I tillegg har hver seksjon fått 3 nøkkelbrikker som følger låsen til postkassene (to blå og en rød) – det er særlig viktig å ha kontroll på den røde brikken til postkassene, da denne er programmeringsnøkkel for postkasselåsene. Ingen andre har tilgang til den enkelte seksjonseiers postkasselås.

Nøkkelbrikker må bestilles via styret og vil bli fakturert den enkelte seksjonseier.

Ved nye beboere skal det alltid meldes ifra til styret slik at postkasseskilt kan bestilles. Like skilt gir et enhetlig og ryddig uttrykk. Bestilling av postkasseskilt gjøres ved å sende e-post til styret@uranienborgveien29.no
Skilt faktureres seksjonseier.

3.18. Eksisterende avtaler 2024
Sameiet har inngått faste avtaler med følgende firmaer:

Forretningsførsel	Norsk Eiendomsforvaltning AS
Revisjon	RSM Norge AS
Vaktmester og teknisk drift	Norsk Eiendomsforvaltning AS
Trappevask inkl. vaskeri	Byggservice og renhold AS
Brannvarslingsanlegg	Firesafe AS

Heisservice	Otis AS (Service- og vedlikehold)
TV og internett	Telia
Systemnøkler	Låshuset Sikkerhetssenter AS
Callinganlegg	Installatørene AS

4. Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige og polisen har forsikringsnummer: 79121831.

Forsikringen dekker bygningene, fellesarealene, uteareralet, utstyr som benyttes til vedlikehold av bygningen, mv. Ved skade skal styret underrettes og styret vil kontakte Gjensidige med mindre annen informasjon blir gitt.

Ved akutt skade kan Gjensidige kontaktes direkte og styret informeres i etterkant. Kontakttelefon Gjensidige ved akutt skade: 915 03100.

Egenandelen per skade kan variere ved type skade og dekkes av berørt(e) seksjonseier(e).

Den enkelte seksjonseier anbefales å ha egen hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

5. STYRETS ARBEID

Styret har i 2024 avholdt tre styremøter, ettårskontroll i forbindelse med renoveringen, samt holdt løpende kontakt ved behov. Styret har også hatt advokathjelp i forbindelse med reseksjoneringen i kjelleren. Styret mener det er en normalisert drift i sameiet.

5.1. Arbeid som er utført i 2024

- Reparasjon etter inspeksjon på ettårskontrollen av fasaderenoveringen.
- Utskiftning av vinduer i kjeller
- Revet ut deler av gammel koksovn, gamle varmvannstanker og mur fra oljetank i fyrrommet for å gjøre plass til nye boder i kjelleren.
- Utredet mulighetene for elbilladere i bakgården og søkt og fått innvilget støtte
- Fått inn anbud på renovering i bakgård
- Årsmøte

5.2. Dugnad

Det ble avholdt dugnad 13. mai i sameiet der det ble malt, ryddet og båret bort mye til miljøstasjonen, samt vasking i gården og spyling av gårdsplassen.

5.3. Vedlikeholdsplan

Over de siste årene har det vært lagt ned betydelige ressurser i vedlikehold, og styret anses bygget i god stand. Styret mener at følgende forhold bør adresseres i løpet av en de nærmeste ti årene.

- Elbilladere i bakgård
- Oppgradering av vaskerom og avløpsrør fra vaskerom
- Oppgradering av elektrisk anlegg oppover i etasjene
- Installering av brannslanger og utskifting av vannrør i bøttekottene
- Rørfornying av avløpsrør innvendig
- Utrede mulighetene for solceller på taket
- Rengjøring av ventilasjonssystemet
- Fuktighet i kjeller

- Oppgradere bakgård

5.4. Nettsider

Fra 2023 har nettsiden ikke fungert. www.uranienborgveien29.no

5.5. Søppel

Som tidligere år, har det i 2024 vært nødvendig å rekvirere bortkjøring av søppel (møbler, senger, madrasser og annet skrot) fra bakgården.

6. FELLESUTGIFTER

De månedlige fellesutgiftene i 2024 har vært kr 2725,-. Seksjon 1 betaler fem ganger beløpet, grunnet størrelse på seksjonen. Garasjeseksjonen betaler begrensede felleskostnader.

Ved ekstra innbetalinger i forbindelse med vedlikehold etc. vil dette skje etter eierbrøk.

6.1. FELLESGJELD

I forbindelse med renoveringen av fasaden er det tatt opp fellesgjeld på brutto kr 10 millioner. Det ble vedtatt at seksjonseierne skal kunne innløse sin andel av fellesgjelden da sameiet ikke får like god rente som privatpersoner får. Innløsningen kan gjøres en gang i året og i 2024 benyttet 3 sameiere anledningen til å innløse sin andel. Til sammen har 21 av 41 seksjoner nå innløst sitt lån pr 31. 12. 2024.

7. SAMEIERMØTET 2025

Styret anmoder alle seksjonseiere om å delta på sameiets årsmøte. Det er viktig for styret å få sameiernes synspunkter på de forskjellige sakene som skal behandles.

På sameiermøtet kan den enkelte sameier gjøre seg bedre kjent med hvordan sameiet drives, og ikke minst gis det mulighet til å være med å påvirke driften av sameiet. Saker som skal behandles på møtet kommer frem av innkallingen.

De som ikke har anledning til å delta kan (og bør) gi fullmakt til møtende. Benytt i så fall fullmakt skjema (vedlagt innkallingen til årsmøte) og gi fullmakt til styrets leder eller annen navngitt person som møter.

Vi ønsker alle seksjonseierne velkommen.

Oslo, 2/4 2025

Styret for Boligsameiet Uranienborgveien 29

Bjørn André Langset Gjermundnes, styreleder (sign.)

Erlend Hove Lillebø (sign.)

Jan-Georg Flinstad

Martin Andreas Vegan Vårdal

Torkil Ranvik

(sign.) (sign.) (sign.)

HUSORDENSREGLER
for
Boligsameiet Uranienborgveien 29

Vedtatt på sameiermøtet 24.04.2013

1. Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Styret kan kontaktes ved brev i postkassen eller per mail.

2. Fremleie

Eieren av leiligheten er ansvarlig for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av eventuell fremleietaker. Ved fremleie plikter eieren, i henhold til vedtektene, å gi styret beskjed om leietakers navn, adresse, telefonnummer og mail.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Bruk av fellesarealer

For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte. Fellesarealer inne og ute skal holdes ryddig, dette innebærer at ingen personlige eiendeler skal henstilles i fellesarealene.

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade på eiendommen og ekstrakostnader for sameiet i forbindelse med flytting, må dekkes av eier.

Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes foran inngangsdørene, i trappegangene eller i kjellerkorridorene. Dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes avlåst. Bruk av ild eller levende lys i kjeller er forbudt. Beboerne må påse at vann- og kloakkrør ikke utsettes for frost.

4. Avfallshåndtering

Søppel og avfall må ikke henstilles på eiendommen. Alt søppel må pakkes godt inn før det legges i søppelkassene i bakgården. Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealene. Det er strengt forbudt å legge brennende eller brennbart avfall i søppelkassene eller annet sted på eiendommen.

Beboere oppfordres til å følge Renovasjonsetatens retningslinjer for kildesortering.

5. Bruk av leiligheten

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 23:00 og 07:00, både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08:00 og 20:00, og på lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00.

Grilling på balkongen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygging i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer som flaggstenger, markiser, skilt mv.. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Det skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

Risting, banking eller tørking av klær, tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

6. Vedlikehold og skader

Springer et vannrør, må stoppekranen stenges med det samme. Er det nødvendig med oppstaking av vasker, klosetter og sluk, må dette skje for hver enkelt sameiers regning. Sluk og vannlåser skal renses årlig.

Enhver beboer er ansvarlig for, og må bære utgiftene med, utrydding av skadedyr som måtte bli påvist i leilighetene eller bodene.

For behandling av eiendommens felles tekniske utstyr gjelder de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt

7. Dyrehold

Dyrehold kan ikke skje uten sameiets samtykke, som ikke kan nekte uten saklig grunn. Husdyreiere er ansvarlig for at dyreholdet ikke fører til forsøpling/ødeleggelser på eiendommen, eller er til sjenanse for andre beboere. Husdyr må ikke luftes i bakgården.

8. Vaskerommet

Bruk av vaskerommet skal gjøres i henhold til nærmere bestemte bruksregler, vedtatt av styret.

9. Postkassene

Alle sameiets postkasser skal ha samme skilttype, skiltene bestilles av styret.

10. Reaksjoner ved brudd

Ved klager vedrørende brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Påklagede forhold skal rettes innen rimelig tid.

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Uranienborgveien 29

(Vedtatt april 2000, sist endret 24.04.2013)
(Vedtatt og endret 15.1.2025)

§ 1 Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet omfatter gnr. 214 bnr. 406 i Oslo med påstående bygninger.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 42 boligseksjoner samt en næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.
Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 Rettslig råderett

Nye seksjonseiere skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 22 annet ledd. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nektelse av godkjenning kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til styret, skal godkjenning regnes for å være gitt. Tilsvarende gjelder bortleie av seksjonen for en periode på mer enn 1 år.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før styrets godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

Den tidligere seksjonseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader inntil godkjenning av ny eier er gitt av styret, eller det er rettskraftig avgjort at ny seksjonseier har rett til å erverve seksjonen.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.
De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Før fremleie skal seksjonseier melde fra til styret.

§ 4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Bruken må ikke føre til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

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

§ 7 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

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

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

§ 9 Mislighold. – Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig eller gjentagende plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret
10.1 Sammensetning og valg
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire ordinære medlemmer, med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden for styreleder og varamedlemmer er ett år. Tjenestetiden for ordinære styremedlemmene er to år. Velges det mer enn to ordinære styremedlemmer ved et sameiermøte, skal to av styremedlemmenes tjenestetid settes til to år og de resterendes tjenestetid til ett år, avgjørelse skjer ved frivillighet eller loddtrekning. Styret kan selv velge nestleder, blant sittende styremedlemmer. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

10.2 Styrets myndighet
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

10.3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 Sameiermøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

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

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

§ 12 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

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

§ 14 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

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

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202728
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	27.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	URANIENBORGVEIEN 29
Postadresse:	0355 OSLO
Matrikkel:	0301-214/406

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202728

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

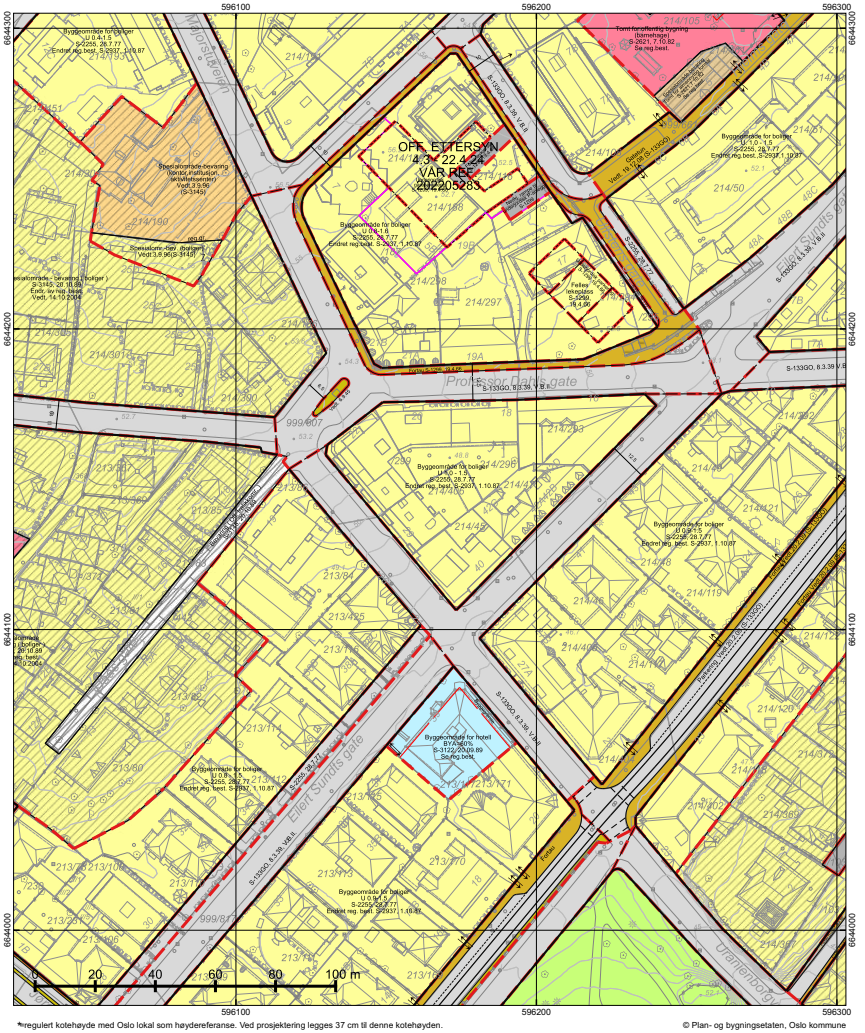
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146996/ 86517742
Deres ref.: 202728
Adresse: URANIENBORGVEIEN 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/406

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
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

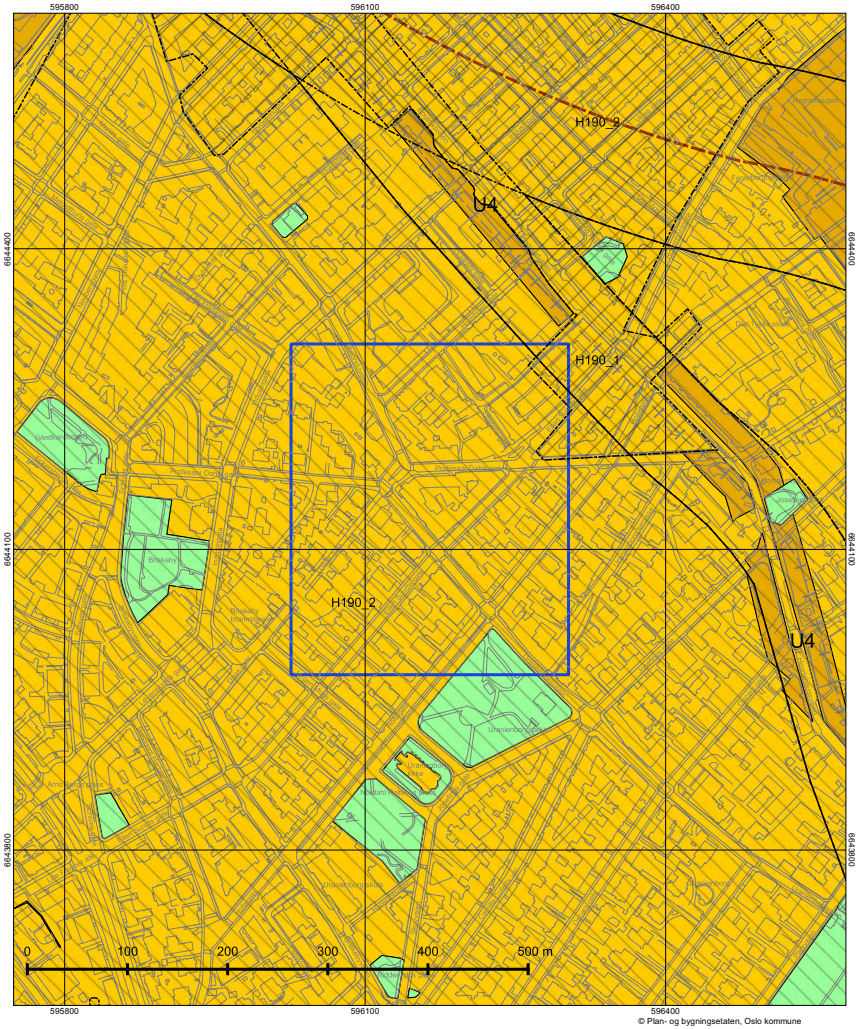
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 25.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146996/86517742
Deres ref.: 202728

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), fremtidig
- 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 26.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517742
202728

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 406

Vi viser til bestilling av 20250825 for URANIENBORGVEIEN 29.

GNR. 214 BNR. 406

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.08.1918.

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

520 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

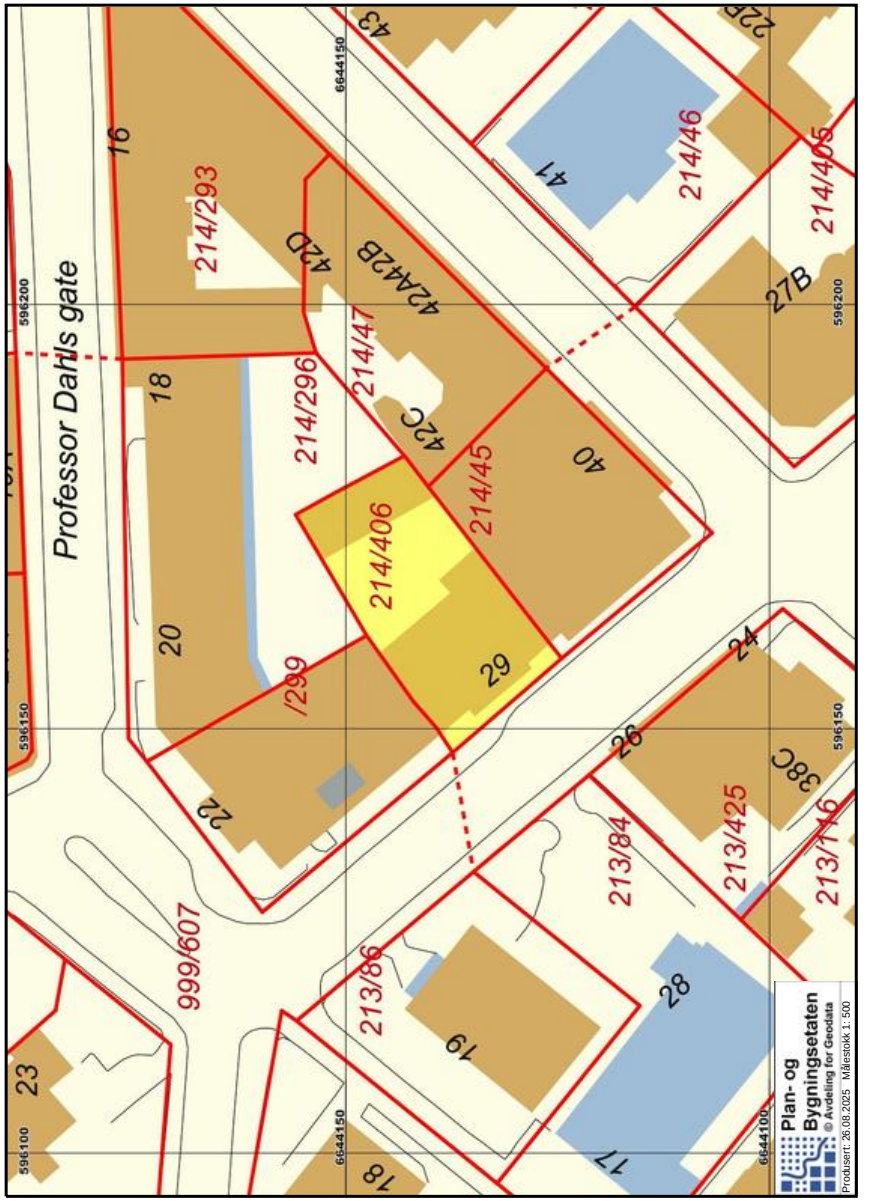
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

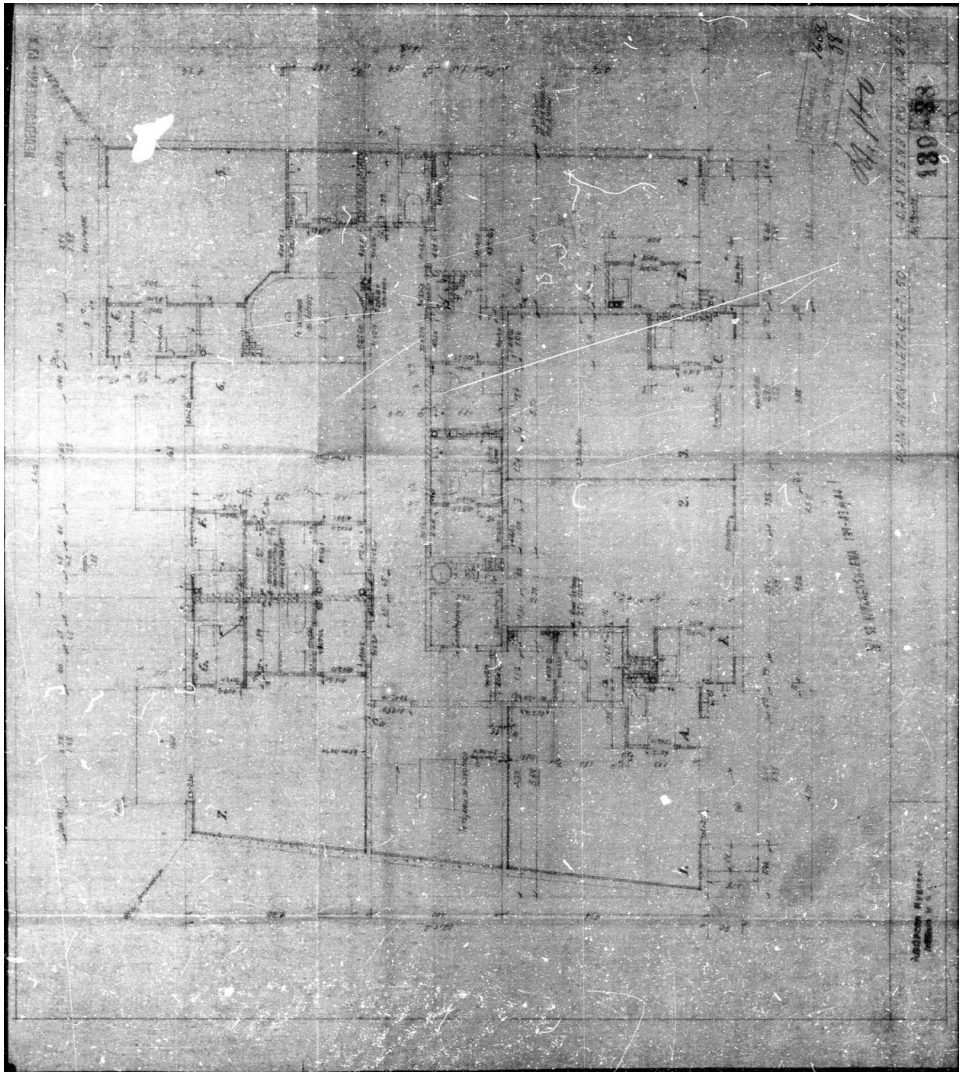
Følgebrev til leveranse

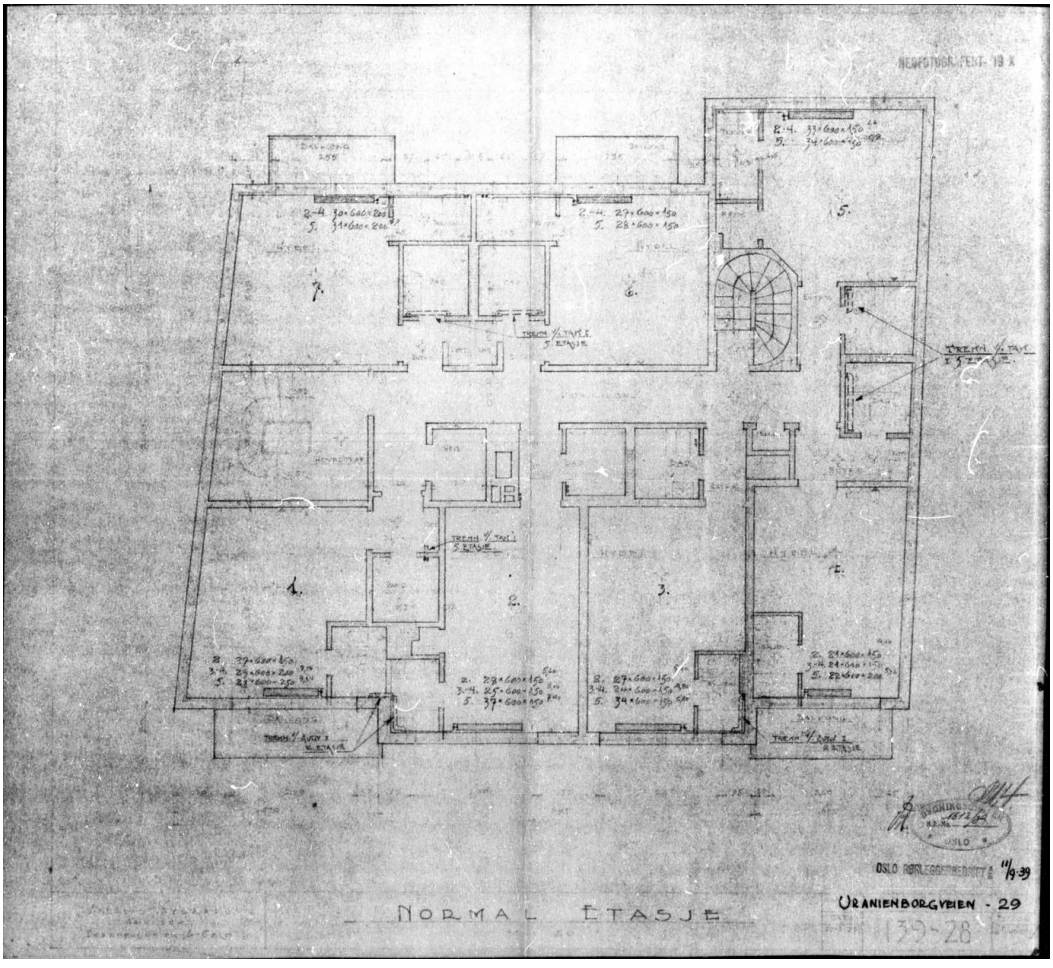
Ordrenummer:	202728
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 5. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	27.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	URANIENBORGVEIEN 29
Postadresse:	0355 OSLO
Matrikkel:	0301-214/406

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202728

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA




NORMAL ETASJE
URANIENBORGVEIEN - 29
OSLO 11/9-39
139-28

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202728
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	27.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	URANIENBORGVEIEN 29
Postadresse:	0355 OSLO
Matrikkel:	0301-214/406

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202728

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

j.nr. 000210/51

gate Uranienborgveien nr. 29.
g.nr. b.nr. parsell av b.nr.

eier: A/S V/ o.r.sakf. Henry Lahre, Övre Slottsgt. 15 B.
anmelder: P. Kjölseth & S. Orring Uranienbergveien 29.
ansvarshavende:
arbeidets art: Innredn. vaskeri.

tilhörende dokumenter:	1. innlevert.	2. utlevert.	3. innlevert.
situasjonskart			
tegninger	1		
konstruksjonstegninger			
beregninger			
söknad	1		
byggebeskrivelse			
ansvarssöknad			

Anmeldelsesgebyr kr. 5,- betalt.
Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

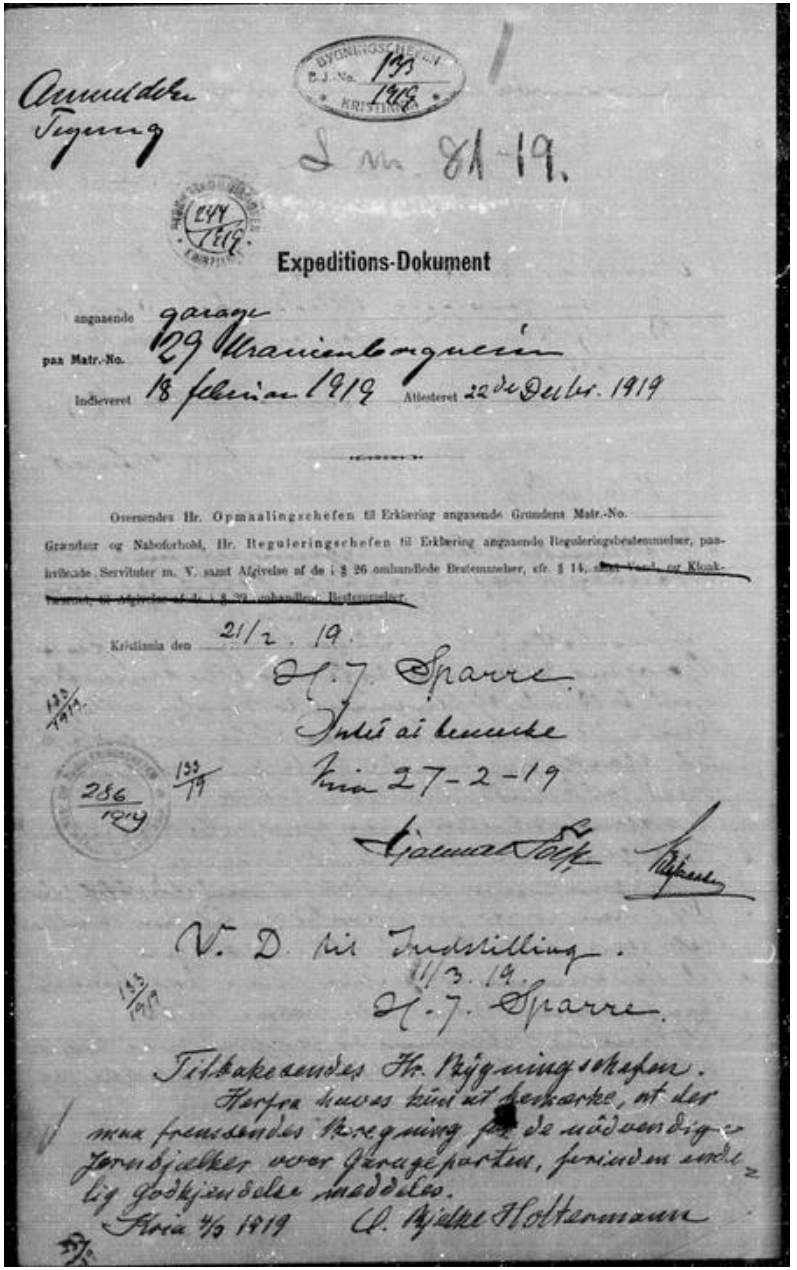
Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.
Oslo, den 7/2-51

for bygningssjefen.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne
Oslo, den

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes, för skriftlig approbasjon er gitt. (kfr. bygningslovens § 131).

Overtredelse herav straffes med böter (kfr. § 152 og § 153).



Anmeldelse
Tegning

BYGNINGSNR. 133
B. J. No. 1919
KRISTIANIA

I Nr. 81-19.

Expeditions-Dokument

angaaende garage
paa Matr.-No. 29 Uranienborgveien
Indleveret 18 februar 1919 Attesteret 22 de Decbr. 1919

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grandtar og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
lydende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~Byg-Vand- og Kloak-~~
~~Vesenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 21/2. 19.

H. J. Sparre.

Intet at bemerke
Oslo 27-2-19

Gjelmar Dahl

133/1919.

286/1919

133/19

V. D. til Indstilling.
11/3. 19.
H. J. Sparre.

133/1919

Tilbakesendes Hr. Bygningsinspektøren.
Herfra kunde kun gjøres bemerket, at der
maa fremsendes Tegning paa de nødvendige
Jernbjelker over Garageporten, førinden end-
elig Godkjendelse meddeles.
Oslo 4/3 1919 C. Bjelke Holtermann

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CHRISTIAN SUNDBY ARKITEKTER AS
c/o Christian Sundby, Løkkeveien 22
1368 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.12.2023
	202114673 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse: URANIENBORGVEIEN 29
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/406/0/0
Søker: CHRISTIAN SUNDBY ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Uranienborgveien 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendringer mottatt 15.12.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202114673			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D02		1/11
Fasade forslag rev A	139-37		6/3
Fasade mot gate	130	15.09.2021	9/21
Fasade mot bakgård	A 131	22.12.2021	11/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29, Postboks 7005 St. Olavs Plass, 0130 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Boxs Arkitektstudio AS
Alfheim 24
1384 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.03.2025
	202451301 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	URANIENBORGVEIEN 29	Eiendom:	214/406/0/0
Tiltakshaver:	BASHAR YUSUF RAGEB SHAQURA	Søker:	Boxs Arkitektstudio AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Uranienborgveien 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av seksjon 1 fra næring til bolig, mottatt 26.03.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451301			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	08.12.2023	1/6
Utomhusplan	A10-2	20.11.2023	1/7
Snitt A	A30-1	29.01.2024	1/12
Fasade øst	A40-2	20.11.2023	1/13

Fasade vest	A40-1	20.11.2023	1/14
Plan 1 etasje as built	A20-1	26.03.2025	20/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

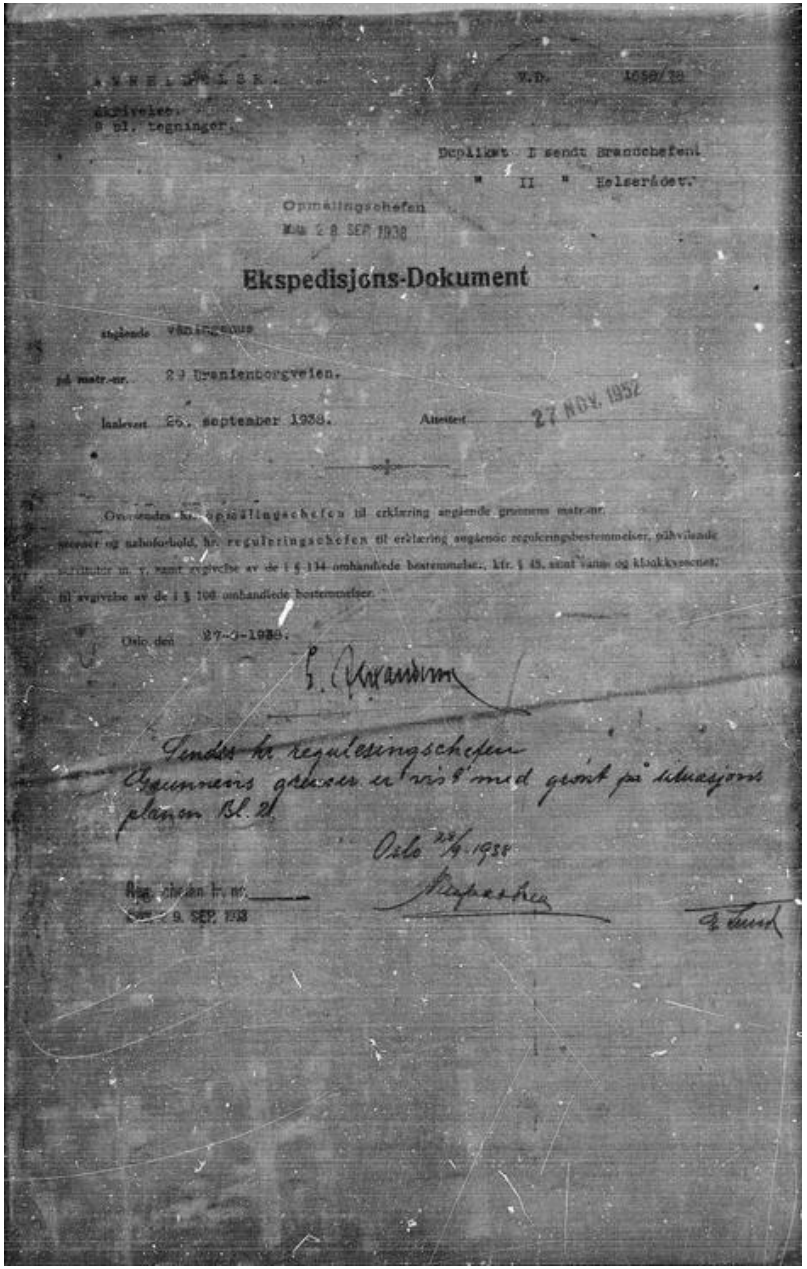
Kopi til:
BASHAR YUSUF RAGEB SHAQURA, Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

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



A N M E L D E L S E .

W.D. 1050/38

skriveiser.
9 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brannchefen.
" II " Helserådet.

Oppmålingschefen
Mott 28 SEP 1938

Ekspedisjons-Dokument

stigende vannledning

på matr.nr. 29 Uranienborgveien.

Innlevert 26. september 1938. Attestert 27 NOV. 1952

Oversendes hr. oppmålingschefen til erklæring angående grannens matr.nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående regulerings-bestemmelser, påhvilende
servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 45, annet ledd og klokkevesenet,
til avgivelse av de i § 106 omhandlede bestemmelser.

Oslo, den 27-9-1938.

L. Strandum

Sendes hr. reguleringschefen
Grannens grenser er vist med grønt på situasjons
planen Bl. 2.

Oslo 29/9. 1938

Rep. tilsendt hr. nr. ____
Sendt 29. SEP. 1938

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHIAS SOLHEIM ØRNES
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0467/25
Vår referanse: 3814925/26955221
Bestilling: C3 2025-08-25 (4) 85

Dato
25.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
75635	105	15.12.2000	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	406	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 75/37
Returneres etter tinglysing til:
15 DES 2000
PLAN OG BYGNINGSETATEN
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	214	406		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11 siffer)	Navn	Tidl. andel
940954894	Dronen A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Til tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Til tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Til tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Til tilleggsareal
1	(B)	120		13	(B)	25		25	(B)	26		37	(B)	27	
2	(B)	27		14	(B)	25		26	(B)	26		38	(B)	26	
3	(B)	27		15	(B)	29		27	(B)	25		39	(B)	26	
4	(B)	26		16	(B)	27		28	(B)	25		40	(B)	25	
5	(B)	26		17	(B)	27		29	(B)	29		41	(B)	25	
6	(B)	25		18	(B)	26		30	(B)	27		42	(N)	75	
7	(B)	25		19	(B)	26		31	(B)	27		43			
8	(B)	29		20	(B)	25		32	(B)	26		44			
9	(B)	27		21	(B)	25		33	(B)	26		45			
10	(B)	27		22	(B)	29		34	(B)	25		46			
11	(B)	26		23	(B)	27		35	(B)	25		47			
12	(B)	26		24	(B)	27		36	(B)	29		48			

49				57			
50				58			
51				59			
52				60			
53							
54							
55							
56							

Sum tellere: 1249 = nevner: 1249

4. Supplerende tekst[2]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

Doknr: 75635 Tinglyst: 15.12.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi samtykker til begjæring
Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Nr 3034 Pa lager Sem & Stenersen, Postkom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Ved. dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle-registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Oslo 20/9 2000	Dronen AS V/Harald Lauritzen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

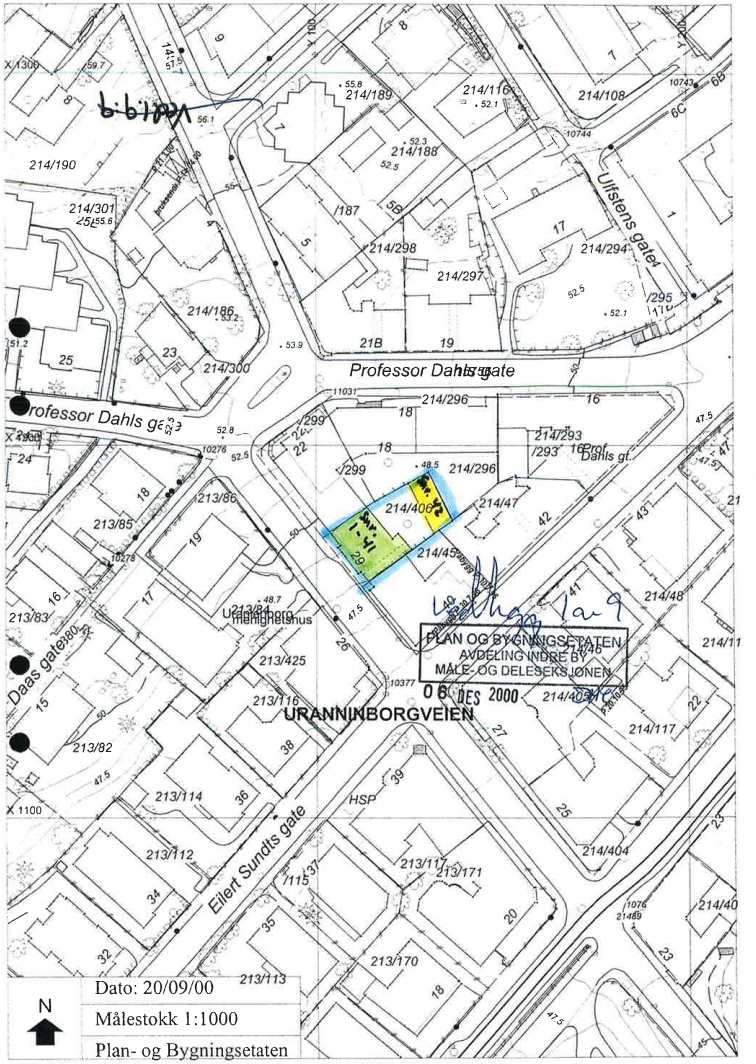
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
214	406		1-42	OSLO kommune

Dato: 06 DES 2000

Stempel og underskrift:
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



URANIENBORGVN. 29.




Snr. 5.
105
Snr. 4.
104
BK.
KJ.
C
KJ.
Snr. 6.
106
Snr. 3.
103
GANG
KJ
KJ.
Snr. 2.
102
HEIS
Snr. 7.
107
HOVED-TRAPP
HOVEDINNGANG
VAKT-ROM
101
1. ETASJE
1. Etg.
Vedlegg 3 av 9
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESAKSEN
06 DES 2000
Vedl. 2.9
8

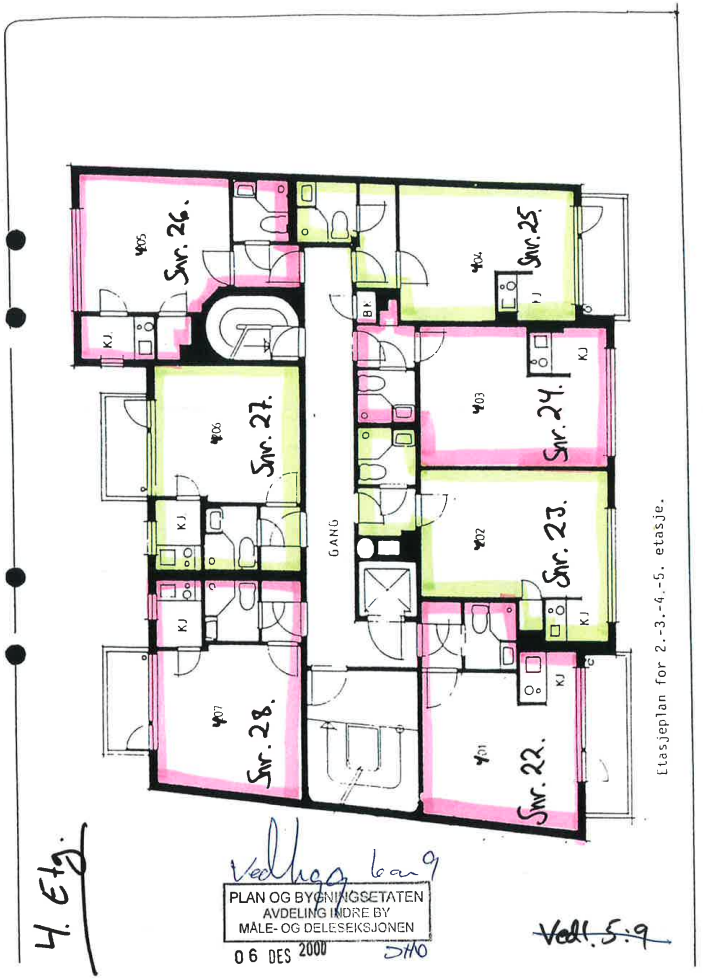
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/75635/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 11:22



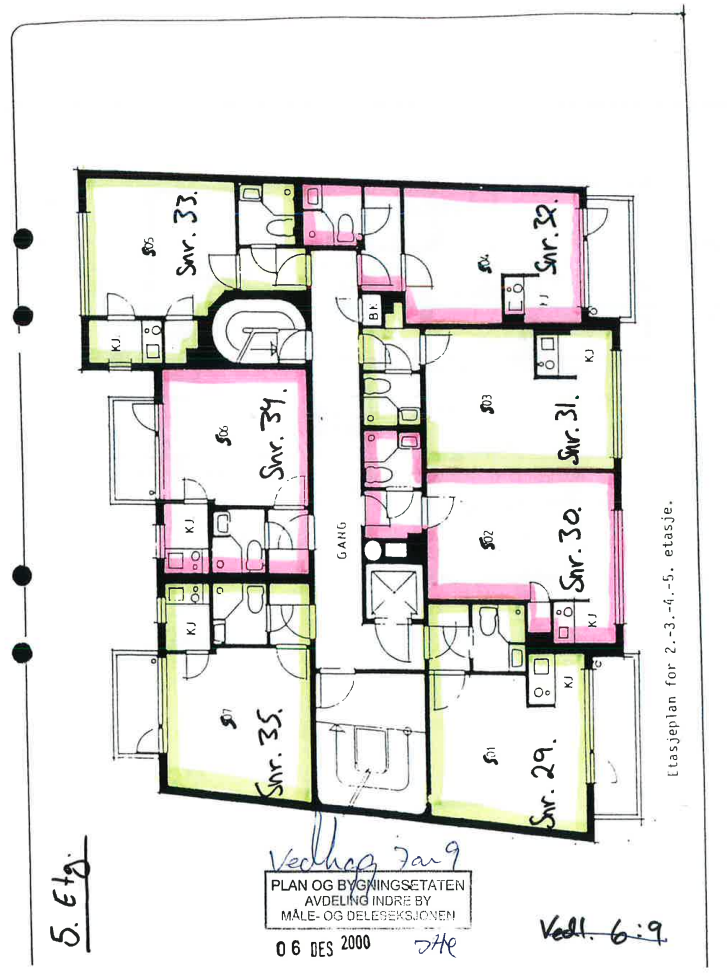
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/75635/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 11:22

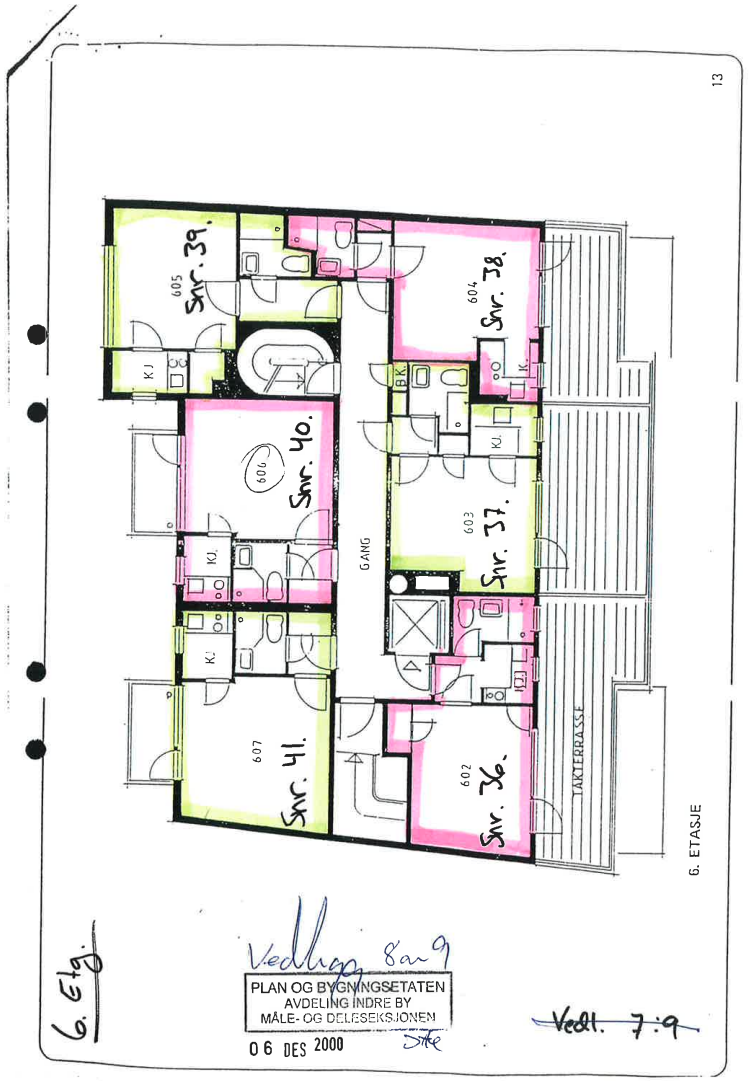


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/75635/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 11:22

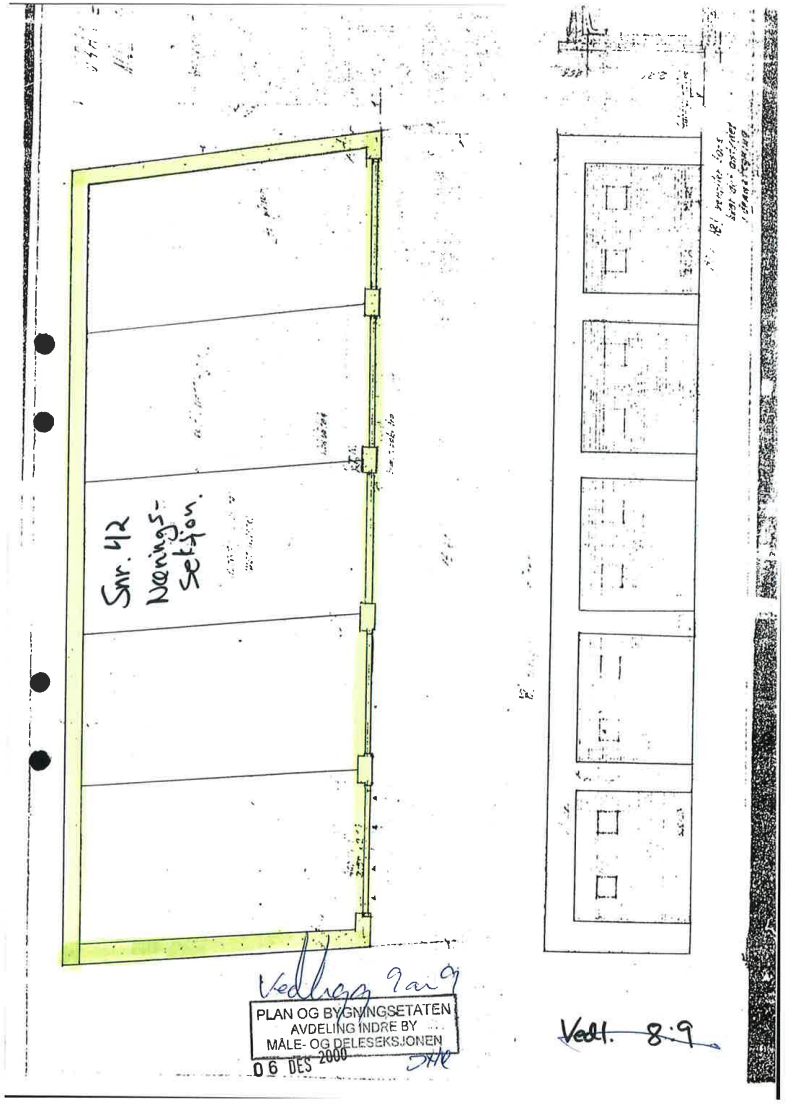


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/75635/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 11:22




13
605
Snr. 39.
604
Snr. 38.
606
Snr. 40.
603
Snr. 37.
607
Snr. 41.
602
Snr. 36.
GANG
TAKTERRASSE
6. ETASJE
6. Etg.
Vedlegg 8 av 9
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
06 DES 2000
Vedl. 7:9

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/75635/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-25 11:22



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: **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: 8-0467/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uranienborgveien 29 0355 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 406, snr 28 (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