

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 45 983,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 352 373,-
Felleskostn.: Kr 3 154,-
Selger: Ida Helene Grøtan

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1937
BRA-i/BRA Total 27/27 kvm
Tomtstr.: 764.4 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 399
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1007250181

Lys og velholdt 2-roms i 5. etg m/ heis | Oppgradert bad og kjøkken i 2021

Praktisk og moderne 2-roms leilighet i attraktiv bygård på Uranienborg. Leiligheten ligger i 5. etasje med heis og byr på god romfølelse, smart planløsning og oppgraderte overflater. Kjøkken og bad ble oppusset i 2021, og badet har komfortabel gulvvarme.

Eiendommen byr på hotellinspirerte fellesarealer, stor takterrasse og hage med pergola. Meget sentral beliggenhet nær kollektivtransport, grøntområder, butikker og byliv – med Majorstuen, Frogner, Nationaltheateret og Bislett like ved.

Høydepunkter:

- 2-roms med pen standard og god planløsning
- Bad fra 2021 m/ gulvvarme
- Kjøkken fra 2021
- Takhøyde ca. 2,64 m
- Loftsbod
- Oppgraderte fellesarealer med takterrasse, pergola og sykkelparkering
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- Internett/TV og varmtvann inkl. i felleskostnader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	72
Reguleringskart	75
Megleropplysninger	79
Vedtekter	83
Husordensregler	95
Årsmøte 2025	98
Protokoll	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 27 kvm

BRA totalt: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 27 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eier(e) har påvist en stk bod på loft som opplyses å tilhøre seksjonen. Gulvareal på loftsbod ble målt til ca. 1,7 m², grunnet skråtak og plassering av vegg er ikke boden måleverdig. Boden er merket med nr: 505. Arealene er målt innvendig. Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

764.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral og ettertraktet beliggenhet i Homansbyen/ Uranienborg, midt i smørøyet av Slottsparken, Bogstadveien, Frogner og Bislett. Området byr på et bredt utvalg av hyggelige kaféer, bakerier, delikatessebutikker, frukt- og grøntforretninger, gode spisesteder samt eksklusive kles- og motebutikker.

Flere av byens mest populære parker ligger i gangavstand, blant annet Slottsparken, Uranienborgparken, Stensparken, Frognerparken og St. Hanshaugen. Parkene egner seg perfekt for grilling, soling og avslappende søndagsturer, og flere har både

serveringstilbud og lekeplasser.

Området har meget gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til t-bane, trikk og buss, noe som gjør hele byen lett tilgjengelig. Nationaltheatret stasjon ligger kun en kort spasertur unna, med tilgang til samtlige T-banelinjer, tog og Flytoget som går til Oslo Lufthavn hvert 20. minutt. Karl Johan nås på omtrent 10 minutter til fots via Slottsparken.

Det er også kort vei til flere utdanningsinstitusjoner. Høgskolen i Oslo (HiOA) på Bislett ligger kun noen minutter unna til fots, og Universitetet i Oslo på Blindern nås på ca. 20 minutters gange eller ni minutter med trikk. I tillegg er det kort avstand til Det juridiske fakultet og Handelshøyskolen BI

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består i det vesentlige av bygårder, forretningsvirksomhet og blokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Uranienborg skole, 400 meter unna.

Bolteløkka skole, 1.1km unna.

Ruseløkka skole, 1.2km unna.

Kristelig gymnasium, 500 meter.

Fagerborg skole, 1.6km.

Hartvig Nissens skole, 600 meter.

Skolekrets

Uranienborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Uranienborgveien, Linje 21, 100 meter unna.

Trikk: Homansbyen, Linje 19, 300 meter.

Tog: Nasjonalteateret stasjon, 10 ulike linjer, 1km.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Funkis bygård oppført i murverk og tegl. Yttervegger er utvendig pusset og malt.

Etasjeskillere er utført i betong/murkonstruksjoner, slik det var vanlig ved

byggetidspunktet. Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Saltak i betong konstruksjoner, tekket med takstein eller plater. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bærum bygg og interiør AS/Cemento.no, KW Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid gjort på bestilling av tidligere eier under heloppussing. Mikrosegment over eksisterende fliser og installasjon av baderomsinnredning, inkl. kjøkkenbatteri, takdusjsett, dusjhjørne, servantskap, servantbatteri og bunnventil, med ordrebekreftelse fra bygghjemme.no. Elektriske kontaktpunkter satt opp på bad etter lagt mikrosegment av KW Elektro AS.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja

Det har vært fukt- og muggproblemer i rommet hvor hovedstoppekranen er montert.

Det har vært lekkasje i baktrapp i 6. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: N/A

Beskrivelse av arbeidet: Vegger og tak er sparklet og malt, og det er lagt nye fliser på gulv i rommet hvor hovedstoppekranen er montert. Fagarbeid utført på bestilling fra styret. Alt arbeid er dokumentert og gjennomført i henhold til gjeldende forskrifter.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: N/A

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av lekkasje ifb. med oppgraderinger av baktrapp og felles takterrasse i 2024. Fagarbeid utført på bestilling fra styret. Alt arbeid er dokumentert og gjennomført i henhold til gjeldende forskrifter.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: KW Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nye stikkontakter på kjøkken, samt oppføring av ekstra stikkontakter bl. a. på soverom og i stue. Oppgradering av dimmere og omkobling av lampe- og WiFi-uttak. Dokumentasjon foreligger.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Innhold

Leiligheten har en areal effektiv planløsning og inneholder entré/gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning samt soverom. Det medfølger ekstern bod på loft.

Stue og kjøkken er samlet i ett åpent og lyst rom med god takhøyde, som gir en behagelig og luftig romfølelse. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og har et moderne uttrykk med glatte fronter, praktiske løsninger og godt med arbeidsplass.

Badet ble oppgradert i 2021 og fremstår moderne og funksjonelt, med gulvvarme, dusjhjørne og god plass til oppbevaring. Her finner du også servantskap, speil med belysning og toalett.

Soverommet har plass til seng og oppbevaring, og det er etablert åpen garderobeløsning. Entréen har skyvedørsgarderobe med speil.

Leiligheten disponerer en bod på loft, opplyst å tilhøre seksjonen.

Flotte, oppgraderte og møblerte fellesarealer med takterrasse og bakgård (pergola, grill og pene sitte-/spiseområder) i et svært velholdt sameie med trådløst nøkkelssystem (Touchcom/app) og videoovervåkning av fellesarealer, som gir et ryddig, rolig og trygt bomiljø.

Intervju med selger:

Hvorfor skal dere flytte?

Flytter med kjæresten til hans hjemby og sier farvel til singel-leiligheten og Oslo etter mange fine år.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Hvor fin og praktisk den er - både i funksjon og beliggenhet. Fantastiske fellesområder og fasiliteter. Hvor rolig, trygt og hyggelig det har vært å bo der.

Hva har dere likt best med området?

Beliggenheten er helt fantastisk, med alt du trenger i nærheten: kaféer, matbutikker, utesteder, parker, kollektivtrafikk, kultur, shopping, kino, trening og spa, apotek, post (i butikk), Clas Ohlson og mye mer.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Heisen kan av og til stå. Det skjer ikke ofte, men kan være irriterende når det skjer. Den er gammel og ærverdig, og krever vedlikehold nå og da - til tross for at sameiet generelt er velholdt og tar godt vare på tingene sine. Ellers er jeg svært fornøyd med leiligheten, naboene og nabolaget, og takknemlig for styret som holder alt på stell.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Julemagi i Oslo. Ingen spesielle ubekvemmeligheter, og gatene er godt måket og strødd.

Vår, sommer og høst: Alle er fantastiske på hver sin måte. Sommeren er spesielt flott med de nye uteområdene i sameiet - pergola og grill kan brukes til alenetid eller sammenkomster. Gatene er livlige, og du har kort avstand til alt. Frogner og nærliggende gater er nydelige med blomstrende trær - rett og slett en sommerdrøm.

Beskriv boligen med tre ord

Effektiv - Sentral - Moderne

Standard

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, montert i 2013.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30,35dB).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Innvendig:

Etasjeskille, gulv mot grunn: Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Entré: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

TG2

5.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av alder på underliggende konstruksjoner, der det eldre tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid.

- Det bemerkes at det foreligger to tettesjikt på gulvet – det opprinnelige fra oppussing av badet før salget i 2006, samt en nyere smøremembran som er påført oppå eksisterende fliser i 2021.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygning før de nyeste tiltakene ble gjennomført. Tettesjiktets utførelse og løsninger rundt rørføringer kan derfor ikke bekreftes.

Bemerkning:

Det er to synlige mansjetter, membraner i sluket, noe som kan utgjøre en risiko, da det kan oppstå kondens mellom lagene.

Så lenge den nederste membranen er korrekt klemmt mot sluket, og den øvre ikke er klemmt til noe, vil eventuell kondensfukt kunne ledes til sluket via den underliggende membranen.

Konsekvens, tiltak: Tiltak - Ved fremtidig oppgradering bør hele våtrommets oppbygning gjennomgås og dokumenteres.

Konsekvens - Eldre underliggende konstruksjoner kan ikke lenger garanteres tette eller funksjonelle som følge av alder.

- Tiltak: Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes å etablere ett helhetlig og entydig tettesjikt, utført etter gjeldende våtromsnorm, for å sikre forutsigbar fuktsikring.

Konsekvens: To tettesjikt kan medføre risiko for fukt eller kondens mellom lagene på sikt.

- Konsekvens - Uten dokumentasjon på tidligere tiltak, utført før nåværende eiers periode, kan hverken utførelse av tettesjikt eller løsninger rundt rørføringer bekreftes.

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber og det er observert stedvis irr på disse

- Flere kobberrør har få eller mangelfulle forankringer, og det er registrert koblinger mellom eldre og nyere vannledninger på kjøkken som fremstår ufagmessig, med omfattende bruk av hamp som tettemateriale.

- Inspeksjonsluken på badet mangler drenshull, noe som kan forsinke synliggjøring av lekkasjevann ved en eventuell lekkasje fra hovedstoppekranene.

- Det er ikke montert lekkasjevarsler med sensor på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm.

oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Etablering av drenshull i inspeksjonsluken, eller montering av fuktsensor tilkoblet lekkasjevarsler, vil kunne bidra til tidligere varsling og begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Konsekvens:

Ved vannlekkasje kan følgeskader bli mer omfattende dersom lekkasjen ikke oppdages tidlig.

TGIU

5.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegger.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befarings,

ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Bunnen av sluket til overliggende leilighet er synlig gjennom betongdekke/etasjeskille på badet, observert via inspeksjonsluke i himling.

Forholdet kan innebære brudd i brann- og lydsille mellom boenheter.

Det er ikke foretatt kontroll av brannteknisk utførelse, tetthet eller om løsningen er godkjent i henhold til gjeldende eller tidligere regelverk.

Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare brannteknisk utførelse, herunder eventuell påvirkning på branncelleinndeling.

Eventuelle krav til utbedring, dokumentasjon eller godkjenning må avklares av kjøper.

Konsekvens/tiltak:

AVVIK:

Eldre bygårder og bygninger - informasjon om brannceller

Konsekvens:

Dersom branncelleinndelingen ikke har tilstrekkelig tetthet, kan røyk og varme spre seg raskere enn det som legges til grunn i dagens forskriftskrav. Dette kan gi redusert sikkerhetsmargin ved brann sammenlignet med nyere bygg. Forholdet må vurderes ut fra bygningens alder og opprinnelige byggeskikk, og det er ikke kjent om utførelsen gir den ytelsen som forutsettes i dagens regelverk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere branncelleinndelingen nærmere dersom det planlegges ombygging, bruksendring eller andre søknadspåkravende tiltak. Eventuelle oppgraderinger bør da prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det er ikke krav om oppgradering så lenge bygningen brukes som opprinnelig forutsatt.

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

I følge eier er følgende arbeid utført:

2025 - Malt vegger og tak i sovealkove, stue/kjøkken og i gang. Egeninnsats.

2022 - Installert nytt klosett med heldekkende mikrosement som underlag (fra tidligere). Egeninnsats (dvs. utført av rørlegger i familien).

2021 - Installert nytt kjøkken m/vaskemaskin.

2021- Lagt mikrosement på gulv, vegger og tak på badrom. Installert badromsinnredning.

Parkering

Det er beboerparkering sone A i området.

Forøvrig parkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 80155065

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Snittforbruk i 2024 og 2025 er ca. 2000 kWh per år.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 200 000

Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 390 (Omkostninger totalt)

118 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 318 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 321 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 020 838 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 083 353 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

28/1859

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 2 851,-

Kabel-tv 303,-

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 154

Andel Fellesgjeld

Kr 45 983

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Uranienborgveien 13

Organisasjonsnummer

982320860

Om sameiet

Sameiet Uranienborgveien 13 er en funksigård fra 1937, beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Uranienborg.

Fra årsberetning 2025:

Styret arbeid 2024

- 8 styremøter siden 6. mai 2024.
- Befaringer og vurderinger: Noen fra styret var med når Elvia 15.03.24 var i blokken og vurderte det elektriske anlegget i hele blokken.
- Kompresjonsbil: Styret bestilte komprimeringsbil 23.05.2024 for søppelhåndtering.
- Touchcome: Vaktmester registrerer og fjerner beboere som flytter inn/ut.
- Bakgård: Vaktmester og styret holder bakgården i orden, klipper gress og sørger for at området er ryddig.
- Vedlikehold: Styret gjennomgår bygget flere ganger årlig, herunder kontroll av boder på loftet (alle boder skal ha leilighetsnummer) og postkasseskilt. Nye beboere informeres om krav om postkasseskilt.
- Lekkasjer: Vaktmester har fulgt opp lekkasjer i seksjoner sammen med eier/leietaker.
- Innhenting av tilbud om utbedring av baktrapp og takterrasser i sameiet: Styret har innhentet tilbud fra firma som kom med tilbud angående baktrapp og tak terrassene i sameiet.
- Lys: Vaktmester bytter lyspærer i blokken ved behov.
- Takterrasse: Styret og vaktmester har hatt befaring på lekkasjer i 6. etasje og takterrassen.

- Fellesområder: Styret setter opp vaskelister, sørger for tørkepapir og ruller, samt bytter på puter og interiør etter sesong (vår, sommer, høst, jul).
- Sikkerhet: Styret har satt på sklitape utenfor søppelrommet, og vaktmester har fjernet knust glass og hensatte gjenstander ved søppelrommet.
- Informasjon: Styret legger ut viktig informasjon på Vibbo.
- Renhold: Nye tepper er kjøpt inn og lagt i inngangspartiene, og nye planter er beplantet.
- Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon er oppdatert etter EI-arbeid, og Bravida har utbedret nødvendige mangler.
- HMS-runde: Gjennomført 08.10.2024.
- Brannvern: Norell utførte klokke testing av brannanlegg 17.10.2024.
- Oppgradering: Oppgradering av baktrapp og felles takterrasse, hvor det har vært utført utbedringer.
- Bakgård: Vaktmester har skrapet vekk gammel maling og malt murkanten i bakgården.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208394452

Restsaldo: 45 983,17

Kapitalkostnader: 578,94

Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 983,17,-, pr. dags dato.

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2024: 489 829,-

Budsjetert årsresultat 2025: 405 524,-

Arbeidskapital pr 31.12.2024: 1 347 582

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 399, seksjonsnummer 42 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/399/42:

10.05.1870 - Dokumentnr: 900142 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:399

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1891 - Dokumentnr: 954142 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver Josefinsgt. 34.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:399

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1936 - Dokumentnr: 301713 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:399
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

23.09.1999 - Dokumentnr: 53108 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.2026 - Dokumentnr: 291 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS
Org.nr: 912 814 017
Elektronisk innsendt

23.09.1999 - Dokumentnr: 53108 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/1854
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

11.08.2000 - Dokumentnr: 46054 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 28/1859

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument vedrørende eiendommen, datert 1935.

På originale tegninger er det ikke tydelig hvordan leiligheten er fordelt innvendig. På tegninger i senere byggesaker er leiligheten tegnet som en ett-roms. Senere er en del av stuen delt opp slik at man har fått et soverom/alkove. TEK17 stiller krav til at rom skal tilpasses sin funksjon. Ett soverom er kun ca. 4,46 m² med en bredde på 1,69 m. Minimumsbredde for å få plass til seng og adkomstvei regnes som 1,5 m. Rommet er i bruk som soverom og er derfor omtalt som dette i rapporten/salgsopgaven. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker:

Uranienborgveien 13 - mulig ulovlig fjerning av branndør

Saksnummer: 202505322

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

Saksnummer: 202512779

Siste bevegelse: Siste dok. 12.01.2026

Oscars gate 35 A og B - oppdeling, sammenslåing og bruksendring til leiligheter

Saksnummer: 202522854

Siste bevegelse: Siste dok. 09.12.2025

Josefines gate 32 og 34 - tilbygg, riving, fasadeendring, bruksendring og endring av byggetekniske installasjoner - Arkitektenes Hus

Saksnummer: 202507832

Siste bevegelse: Siste dok. 16.12.2025

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
Visninger 3 490 per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
4 038 Opplysninger forretningsfører
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler bistås av

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

28.01.2026











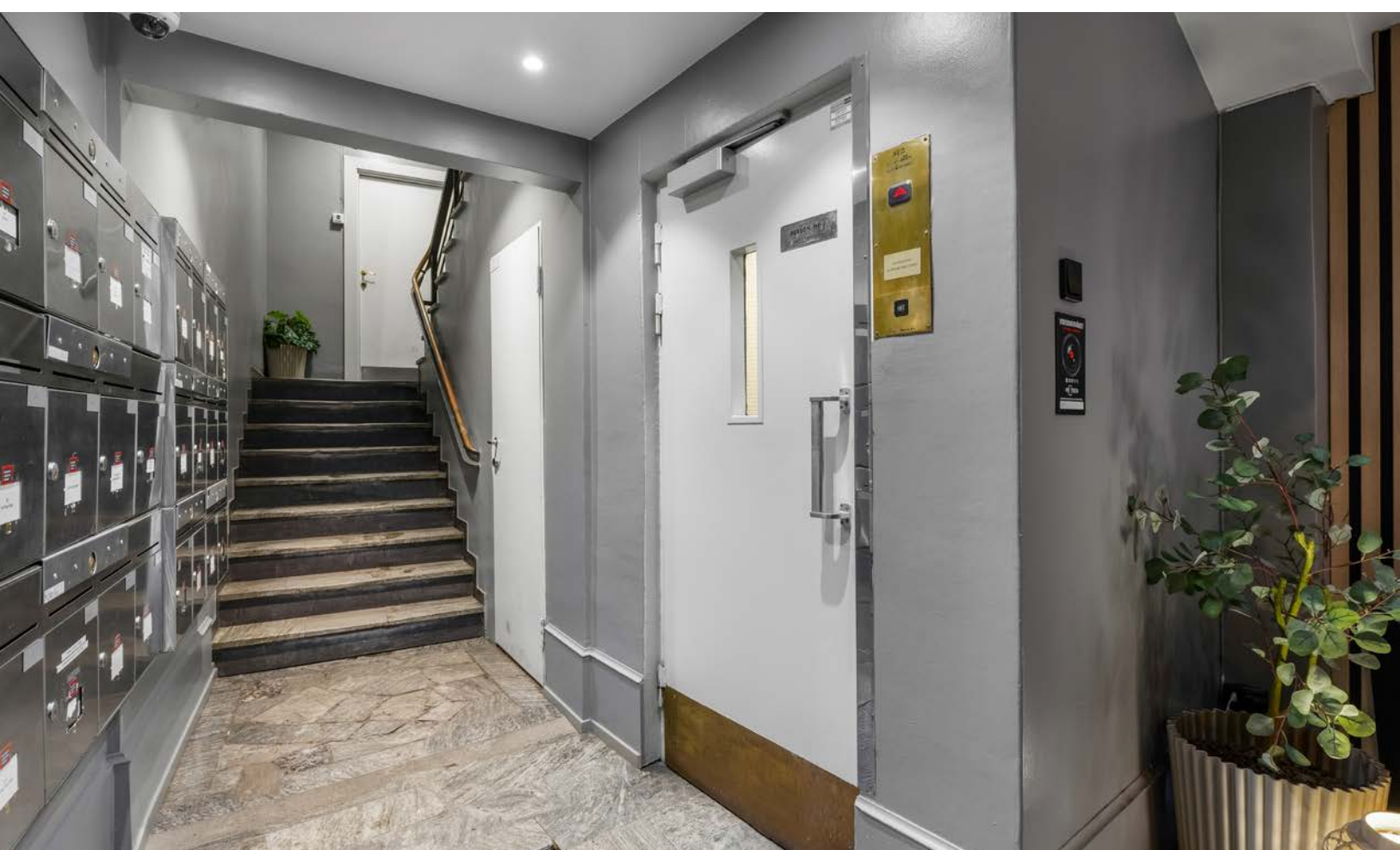


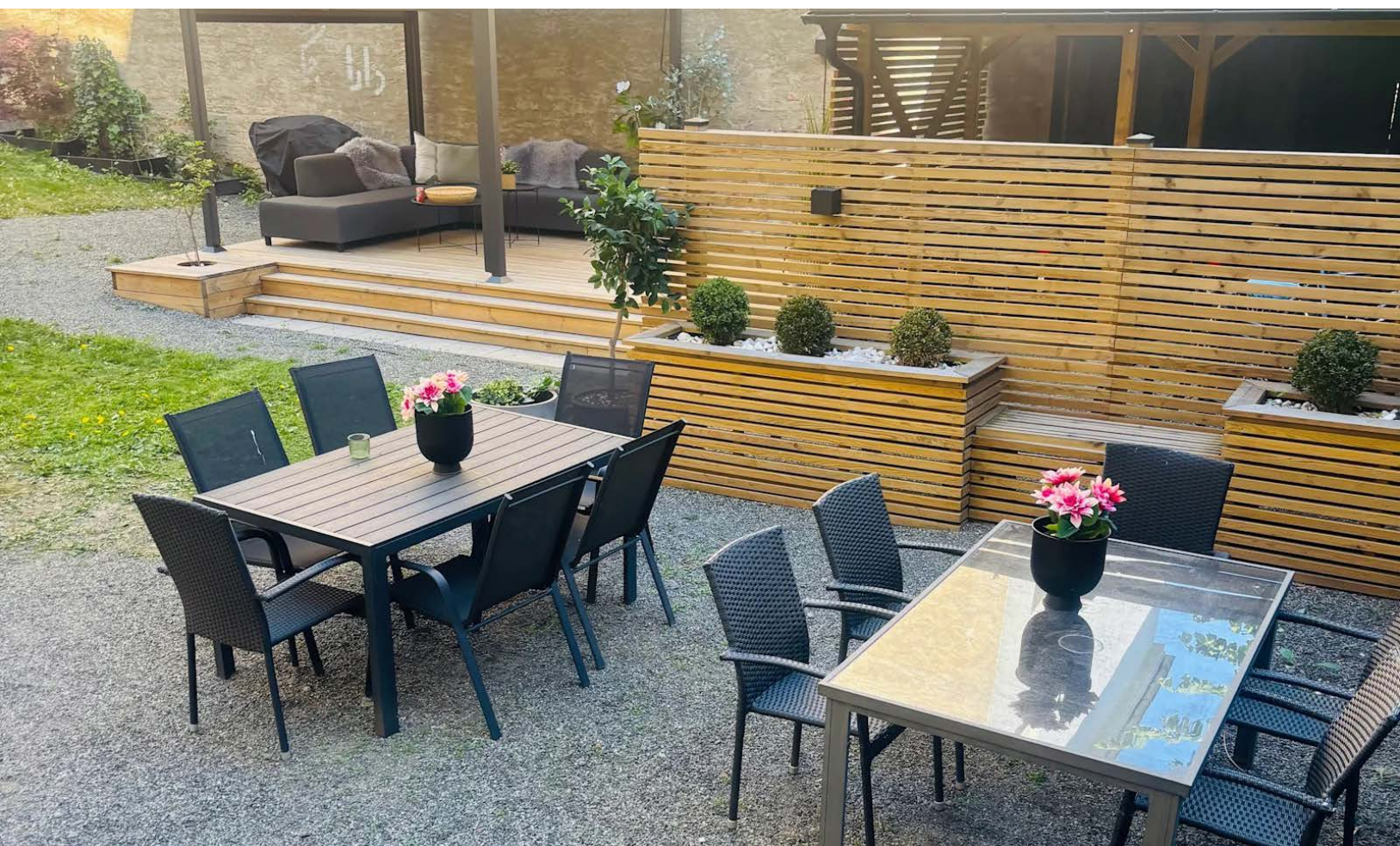


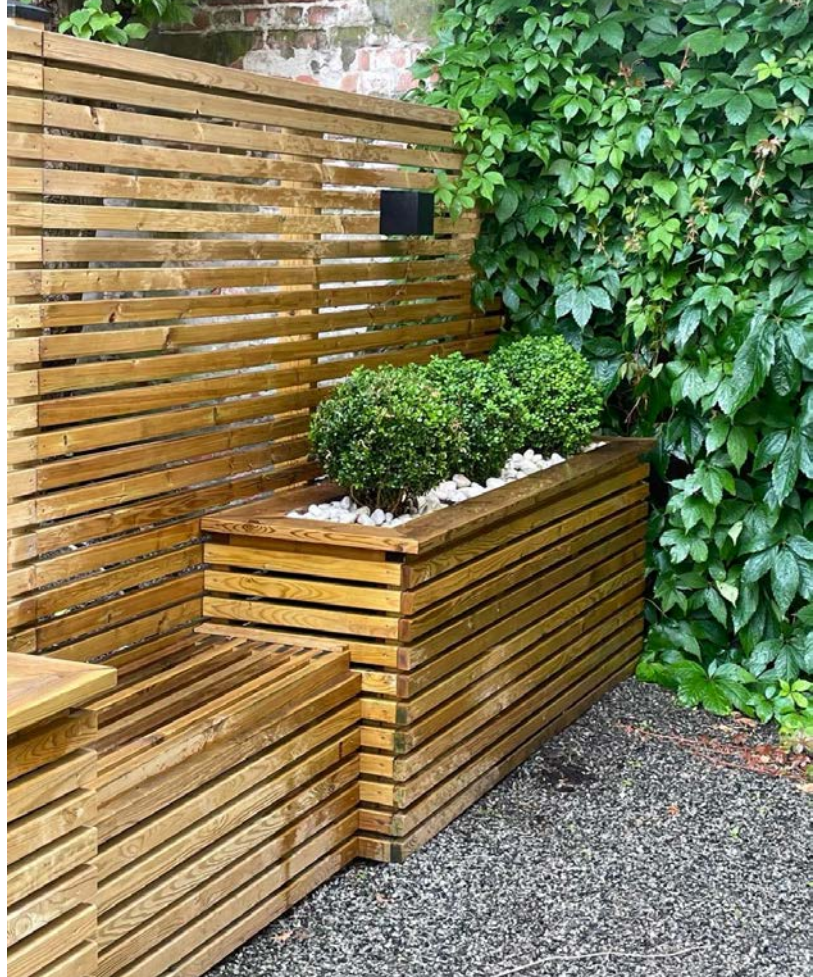












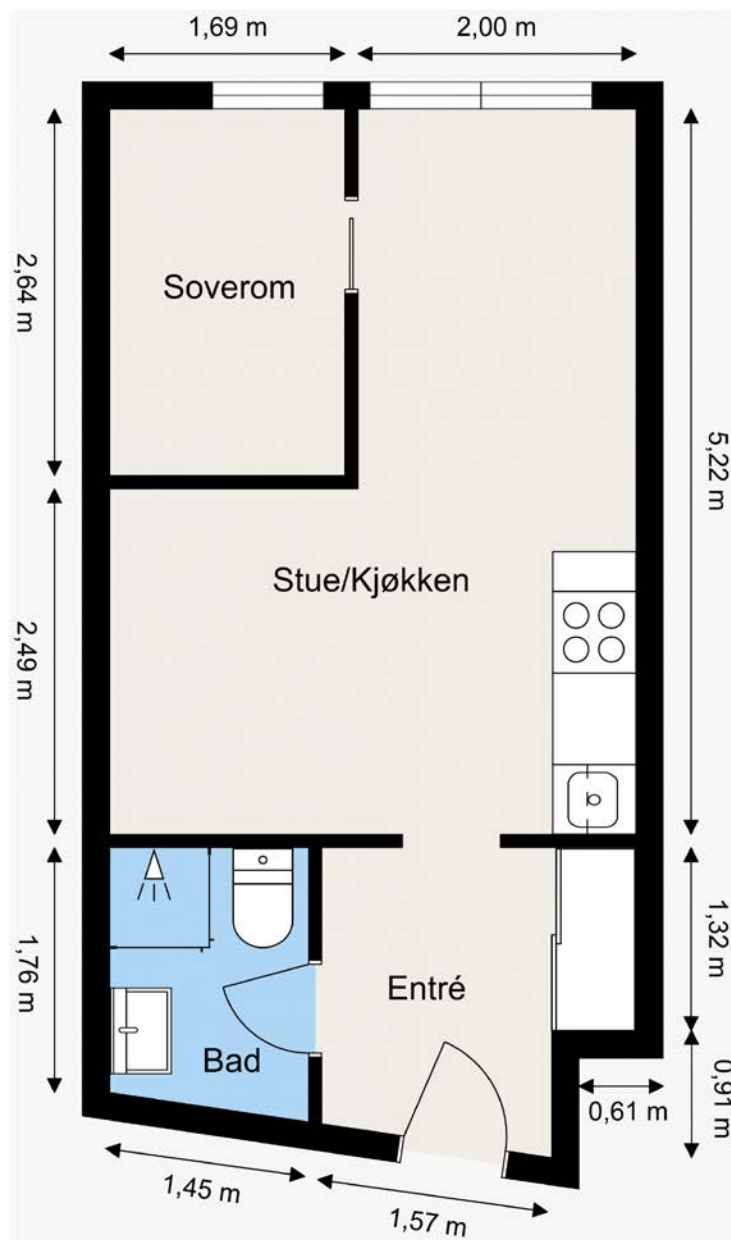








Vedlegg



5. Etasje
Uranienborgveien 13



Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



2-ROMSLEILIGHET I 5. ETASJE



Uranienborgveien 13 , 0351 OSLO



OSLO kommune



gnr. 214, bnr. 399, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 22030-26016

Referansenummer: QU5474

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms borettslagleilighet i 5.Etasje.
Beliggende i bydel Fronger.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Teknisk:
Leiligheten er installert med på mekanisk ventilasjon (felles anlegg).
Oppvarming via gulvvarme på bad.

Bad:
Våtrommet har mikrosement på gulv og vegger, påført i 2021.
Plastsluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med belydning på vegg over servant.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostattyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2021.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt (smal variant).
Glassplate på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (smal variant), ettgrep kran, platetopp, frittstående kjøl/fryseskap.
Kullfilter over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

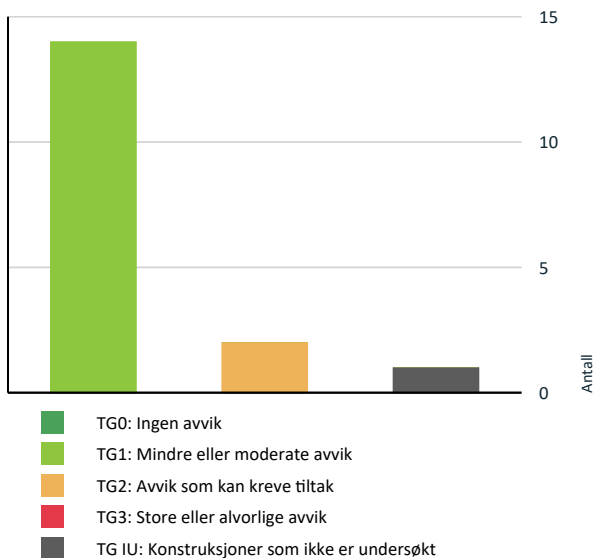
2-ROMSLEILIGHET I 5.ETASJE

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/revkurent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-ROMSLEILIGHET I 5.ETASJE

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMSLEILIGHET I 5.ETASJE



Byggeår

1937

Anvendelse

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, montert i 2013.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).

Døren er utstyrt med kikkehull.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.

Yttervegger er utvendig pusset og malt.

Etasjeskillere er utført i betong/murkonstruksjoner, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.

Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.

Saltak i betong konstruksjoner, tekket med takstein eller plater.

Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Tilstandsrapport

Fellesarealer og trappeganger:

Leiligheten har adkomst via felles trappegang.

Trapper og reposer er utført i betong, flislagt.

Øvrige flater er malte.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.

Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.

Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.

En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.

Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Mikrosement på badet.

Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

—

Vegger:

Mikrosement på badet.

Ellers, glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,64 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

Tilstandsrapport

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Entré: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det påpekes at boligen var møblert ved befarings.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Innvendige dører

Profilerte innvendige, malte dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Entré:

Skyvedørgarderobe med speil.

Tilstandsrapport

Soverom:
Åpen garderobeløsning.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet har mikrosement på gulv og vegger, påført i 2021.
Det er opplyst at det i den forbindelse også ble lagt et nytt lag smøremembran direkte på eksisterende fliser.

Det er observert to tettesjikt i gulvet – ett under flisene fra en tidligere oppussing i forbindelse med salg i 2006, og ett nyere fra 2021. I sluket er det synlig to mansjetter/membraner.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser når våtrommet opprinnelig ble etablert eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet på de eldre konstruksjonene.

Det er heller ikke dokumentert hvordan tettesjikt, sluk eller andre deler av den konstruktive oppbygningen er utført.
Informasjonen i rapporten baserer seg på opplysninger fra selger og det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende befarings. Skjulte løsninger er ikke undersøkt og kan ikke verifiseres.

Det opplyses at borettslaget gjennomførte en våtromskontroll i 2011/2012. Denne dokumentasjonen er ikke fremlagt, men kan inneholde opplysninger om alder og teknisk standard.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Sluk og tettesjikt har ukjent alder. Badet ble pusset opp før nåværende eiers botid, og det foreligger ingen tydelig dokumentasjon på når arbeidet ble utført, hvem som stod for utførelsen, eller hvordan underliggende konstruksjoner er bygget opp.

Overflater med mikrosement ble påført i 2021.

Øvrige forhold er ikke kjent.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Dekket med mikrosement.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringsstidspunkt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Baderomsgulv med varmekabler og mikrosement.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på overflater.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringsstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og membran/mansjett.
Sluk i dusjsone.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av alder på underliggende konstruksjoner, der det eldre tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid.
- Det bemerkes at det foreligger to tettesjikt på gulvet – det opprinnelige fra oppussing av badet før salget i 2006, samt en nyere smøremembran som er påført oppå eksisterende fliser i 2021.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygning før de nyeste tiltakene ble gjennomført. Tettesjiktets utførelse og løsninger rundt rørføringer kan derfor ikke bekreftes.

Bemerkning:

Det er to synlige mansjetter/membraner i sluket, noe som kan utgjøre en risiko, da det kan oppstå kondens mellom lagene.

Så lenge den nederste membranen er korrekt klemt mot sluket, og den øvre ikke er klemt til noe, vil eventuell kondensfukt kunne ledes til sluket via den underliggende membranen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tiltak - Ved fremtidig oppgradering bør hele våtrommets oppbygning gjennomgås og dokumenteres.
- Konsekvens - Eldre underliggende konstruksjoner kan ikke lenger garanteres tette eller funksjonelle som følge av alder.
- Tiltak – Ved fremtidig oppgradering bør det vurderes å etablere ett helhetlig og entydig tettesjikt, utført etter gjeldende våtromsnorm, for å sikre forutsigbar fuktsikring.
- Konsekvens – To tettesjikt kan medføre risiko for fukt eller kondens mellom lagene på sikt.
- Konsekvens - Uten dokumentasjon på tidligere tiltak, utført før nåværende eiers periode, kan hverken utførelse av tettesjikt eller løsninger rundt rørføringer bekreftes.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil med belydning på vegg over servant.

Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon som er felles for bygget.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegger.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjonens vegger ved befarings, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2021.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt (smal variant).
Glassplate på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (smal variant), ettgrep kran, platetopp, frittstående kjøll/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på et brukt kjøkken.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Mekanisk ventilasjon i stue

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannførende rør i kobber og fleksirør.

Hovedstoppekran er plassert over himling på badet, synlig gjennom inspeksjonsluke.
Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber og det er observert stedvis irr på disse.

- Flere kobberrør har få eller mangelfulle forankringer, og det er registrert koblinger mellom eldre og nyere vannledninger på kjøkken som fremstår ufagmessig, med omfattende bruk av hamp som tettemateriale.

- Inspeksjonsluken på badet mangler drenshull, noe som kan forsinke synliggjøring av lekkasjevann ved en eventuell lekkasje fra hovedstoppekrane.

- Det er ikke montert lekkasjevarsler med sensor på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Etablering av drenshull i inspeksjonsluken, eller montering av fuksensor tilkoblet lekkasjevarsler, vil kunne bidra til tidligere varsling og begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Konsekvens:

Ved vannlekkasje kan følgeskader bli mer omfattende dersom lekkasjen ikke oppdages tidlig.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Bygget har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og stue.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer av eldre variant (merket med nr 505).
Overlastvern, 2 fordelingskurser og en jordfeilbryter.

Strømmåler plassert i skapet.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid og eier før der igjen.
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

Utførende firma: KW Elektro AS

Type arbeid: Endring, utvidelse.

Tilstandsrapport

Datert: 22.06.2021

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

- Komfyrvakt - er ikke installert og var ikke et krav på monteringsstidspunktet til kjøkkenet. Men det anbefales å ettermontere dette. Konsekvens: Økt brann- og skadefare ved tørrkoking/overoppheting, fordi strømmen ikke kobles ut automatisk.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Tilstandsrapport

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Bunnen av sluket til overliggende leilighet er synlig gjennom betongdekke/etasjeskille på badet, observert via inspeksjonsluke i himling.

Forholdet kan innebære brudd i brann- og lydsille mellom boenheter.

Det er ikke foretatt kontroll av brannteknisk utførelse, tetthet eller om løsningen er godkjent i henhold til gjeldende eller tidligere regelverk.

Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare brannteknisk utførelse, herunder eventuell påvirkning på branncelleinndeling.

Eventuelle krav til utbedring, dokumentasjon eller godkjenning må avklares av kjøper.

AVVIK:

Eldre bygårder og bygninger - informasjon om brannceller

Konsekvens:

Dersom branncelleinndelingen ikke har tilstrekkelig tetthet, kan røyk og varme spre seg raskere enn det som legges til grunn i dagens forskriftskrav. Dette kan gi redusert sikkerhetsmargin ved brann sammenlignet med nyere bygg. Forholdet må vurderes ut fra bygningens alder og opprinnelige byggeskikk, og det er ikke kjent om utførelsen gir den ytelsen som forutsettes i dagens regelverk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere branncelleinndelingen nærmere dersom det planlegges ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak. Eventuelle oppgraderinger bør da prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det er ikke krav om oppgradering så lenge bygningen brukes som opprinnelig forutsatt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-ROMSLEILIGHET I 5.ETASJE

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	27			27	
Loft					
SUM	27				
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Eier(e) har påvist en stk bod på loft som opplyses å tilhøre seksjonen.

Gulvareal på loftsbod ble målt til ca. 1,7 m², grunnet skråtak og plassering av vegg er ikke boden måleverdig. Bodene er merket med nr: 505.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og røykning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Opgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025 - Malt vegger og tak i sovealkove, stue/kjøkken og i gang. Egeninnsats.
2022 - Installert nytt klosett med heldekkende mikrosegment som underlag (fra tidligere). Egeninnsats (dvs. utført av rørlegger i familien).
2021 - Installert nytt kjøkken m/vaskemaskin.
2021- Lagt mikrosegment på gulv, vegger og tak på badrom. Installert baderomsinnredning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Ida Helene Grøtan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	399		42		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Uranienborgveien 13

Hjemmelshaver

Grøtan Ida Helene

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0503 (- Ifølge Norges eiendommer).

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 764 m²

- Ifølge Norges eiendommer

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 6 etasjer.

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygningen ble tatt i bruk i 1937 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong/mur, fasade pusset og malt.
Saltak i betong konstruksjoner, teknet med takstein eller plater.

Rammetillatelse 07/08-1935
lgangset. till 14/02-1936
Tatt i bruk (GAB) 12/02-1937
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Oppgraderinger gjort på bygget i henhold til opplysninger fra tidligere prospekt:

Større arbeid utført i sameiet den siste tiden:
2020:
- Tilbud på nye heisdører

Vurdere ny servicekontrakt av heisfirma.
Kontroll av elektrisk anlegg
Systematisering og registrering av boder på loft

-Vurdering av lås systemer
Det er ikke planlagt større vedlikehold for 2020, felleskostnader holdes uendret. Overskudd skal benyttes til framtidig vedlikehold av elektrisk anlegg og heis, eventuelle uforutsette utgifter.

2019:
-Reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler. Byttet en ny vaskemaskin og tørketrommel.
-Registrering av leietagers navn og kontakinfo.
-Behandlet klagesaker
Inngått serviceavtale med Pelias skadedyr firma, avtale om tiltak mot svartjordmaur.
-Oppdatering av vaskelister
-Inngått avtale med vaktmester om ukentlig tilsyn og rengjøring i vaskerom.
-Reparert skillevegger på loft etter innbrudd.
-Oppfølging av postkasse skilt
-Rydding i bakgård
-Avtale om regelmessig vask av søppelcontainere.
-Regelmessig kontakt med vaktmester for drift og vedlikehold.
-Rydding av loft og bort kjøring av hensatt møbler og diverse i søppelrom og gang.
PS: Dette medfører mye ekstra kostnader for sameiet. Det anmodes alle seksjonseiere til å gi uttrykkelig beskjed om at møbler - flasker etc. ikke skal kastes i søppelrommet, dette skal eier /leietager selv levere til miljøstasjon og flaske container.

2018:
-Oppussing av innvendige fellesareal: Nytt gulvbelegg, maling av vegger, nye himlinger, led belysning med sensorer for av og på.
-Nye brannører mot baktrapp i alle etg.
-Kanalrens
-Nytt porttelefonanlegg
-Nytt branntablå

2016:
-Ny vv bereder
-Oppussing av hoved inngangsdør

2014:
-Ny inngangsdør
-Oppussing av gavlvegg

2013:
-Fasaderehabilitering
-Utskifting av vinduer

2011 - 2012:
Våtromskontroll

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.01.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.01.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier	13.01.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.01.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Ida Helene Grøtan

Boligen

Uranienborgveien 13
0351 Oslo

0301-214/399/0/42

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bærum bygg og interiør AS/Cemento.no, KW Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid gjort på bestilling av tidligere eier under heloppussing. Mikrosement over eksisterende fliser og installasjon av baderomsinnredning, inkl. kjøkkenbatteri, takdusjsett, dusjhjørne, servantskap, servantbatteri og bunnventil, med ordrebekreftelse fra bygghjemme.no. Elektriske kontaktpunkter satt opp på bad etter lagt mikrosement av KW Elektro AS.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Det har vært fukt- og muggproblemer i rommet hvor hovedstoppekranen er montert. Det har vært lekkasje i baktrapp i 6. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: N/A

Beskrivelse av arbeidet: Vegger og tak er sparklet og malt, og det er lagt nye fliser på gulv i rommet hvor hovedstoppekranen er montert. Fagarbeid utført på bestilling fra styret. Alt arbeid er dokumentert og gjennomført i henhold til gjeldende forskrifter.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: N/A

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av lekkasje ifb. med oppgraderinger av baktrapp og felles takterrasse i 2024. Fagarbeid utført på bestilling fra styret. Alt arbeid er dokumentert og gjennomført i henhold til gjeldende forskrifter.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: KW Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nye stikkontakter på kjøkken, samt oppføring av ekstra stikkontakter bl. a. på soverom og i stue. Oppgradering av dimmere og omkobling av lampe- og WiFi-uttak. Dokumentasjon foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Uranienborgveien 13 - Nabolaget Homansbyen - vurdert av 249 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Uranienborgveien Linje 21	1 min 0.1 km
Homansbyen Linje 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.4 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	6 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

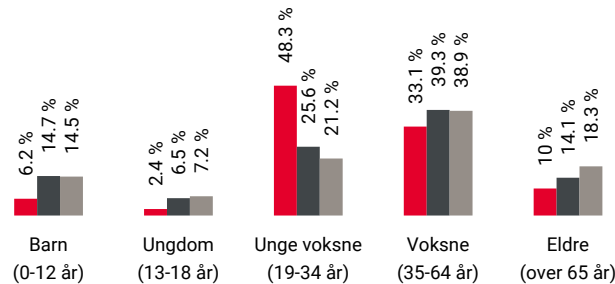
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	2 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hegdehaugsveien	4 min
Joker Briskeby Søndagsåpent	6 min 0.4 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

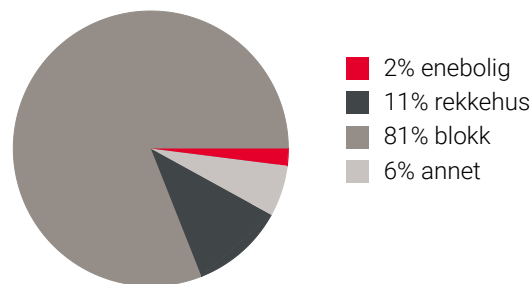
⚽ Uranienborg skole 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

⚽ Den tysk-norske 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

🚴 EVO Oscarsgate 4 min 🚶

🚴 Fresh Fitness Majorstuen 7 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

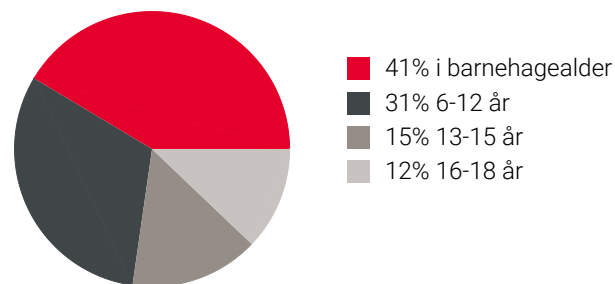


Varer/Tjenester

📦 Valkyrien 12 min 🚶

🏪 Apotek 1 Hygiea Oslo 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

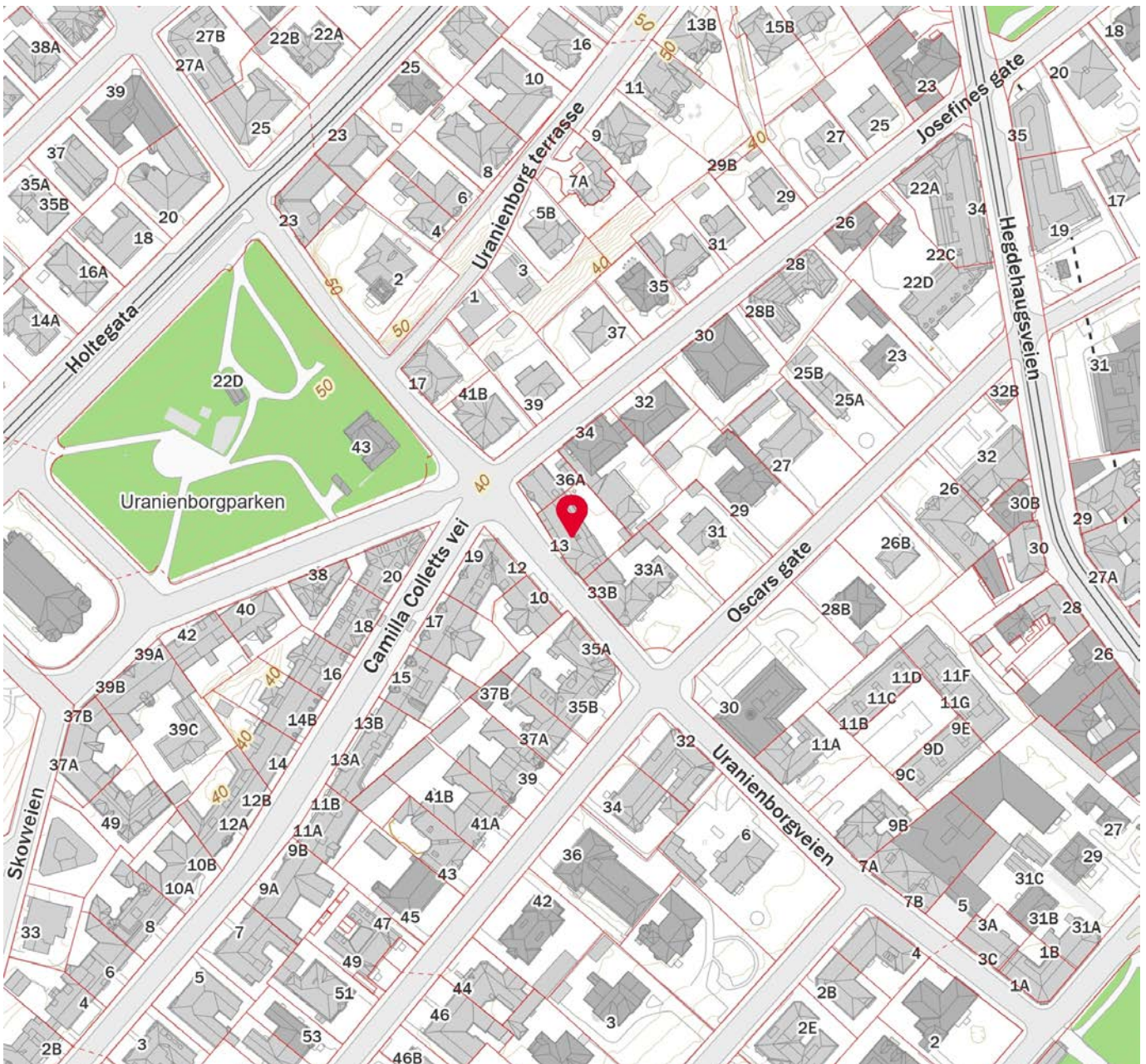
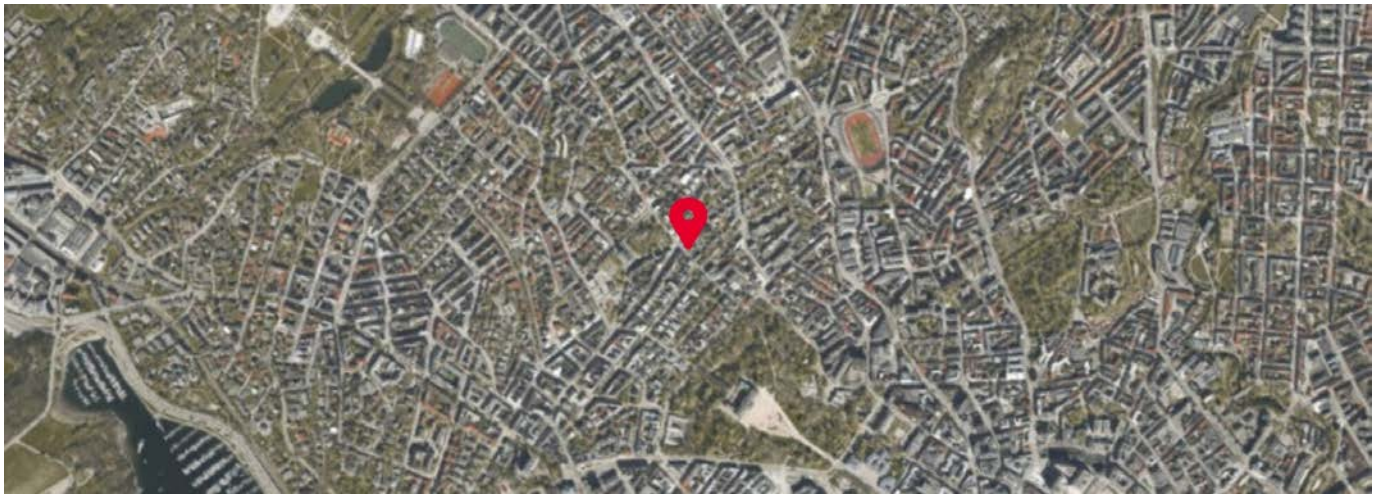


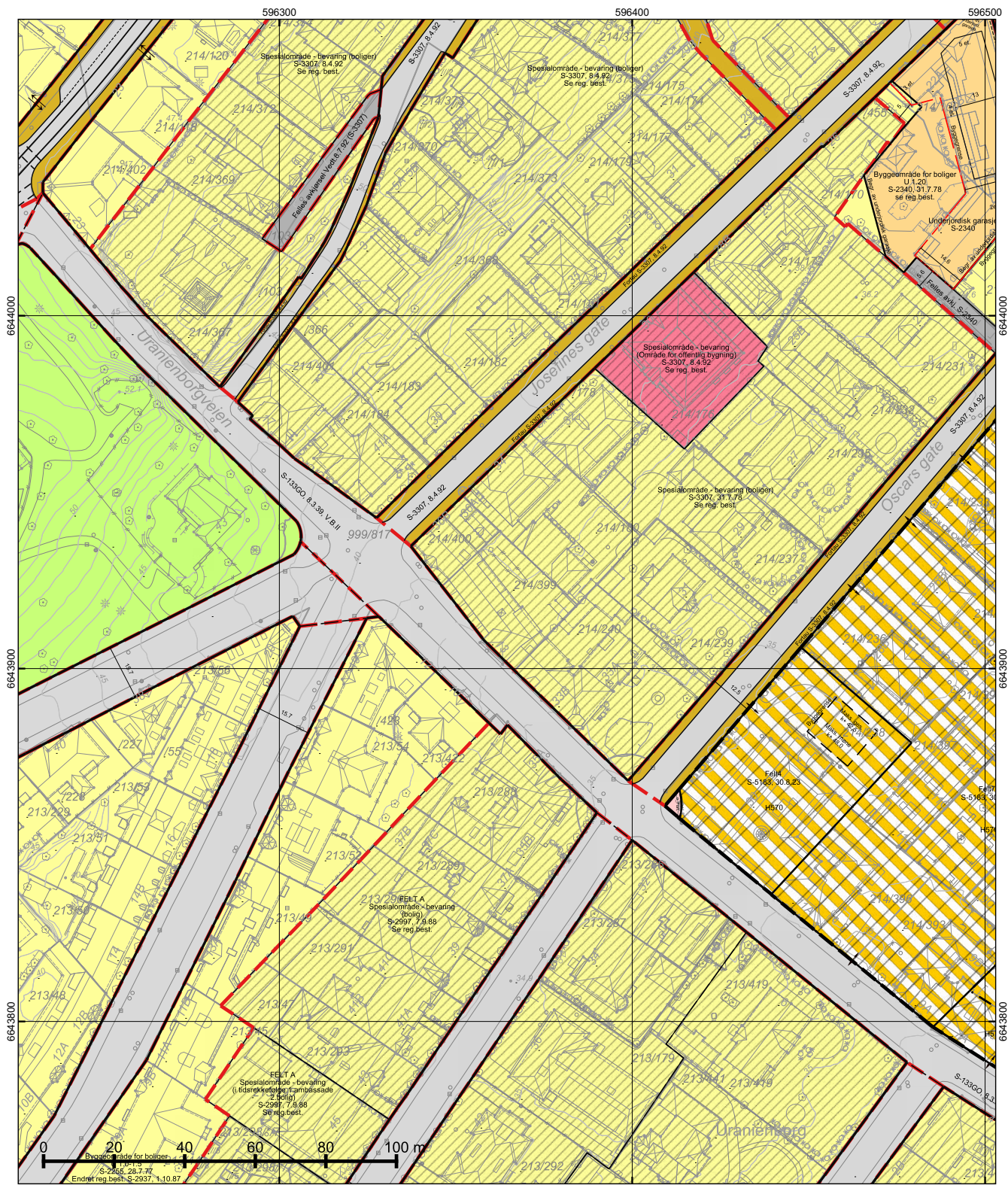
0% 62%

Homansbyen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.12.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151142/ 86524246

Adresse: Uranienborgveien 13

Gnr/Bnr: 214/399

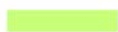
Deres ref.:

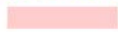
Kommentar:

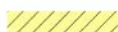
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

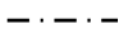
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	330 - Parkering/utfartsparkering

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2012 - Fortau

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig

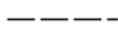
 RbBevaringGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 70 - Felles avkjørsel

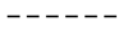
 312 - Fortau

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 934 - Regulert trikkespor

 935 - Regulert parkeringsfelt

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Underjordisk anlegg

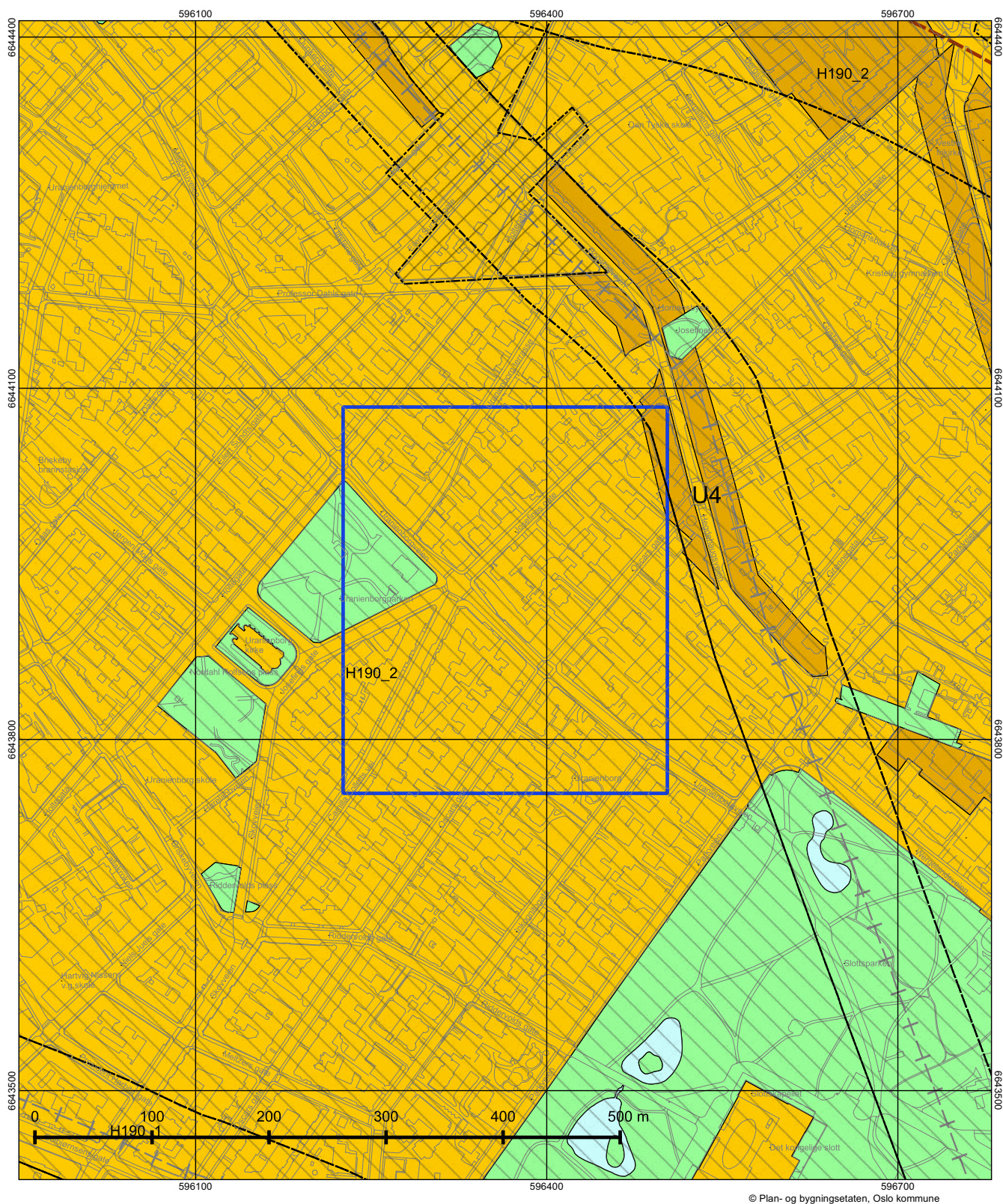
 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 23.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151142/86524246

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250181 . Vår ref.: 7045-1-42

Dato: 23.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Uranienborgveien 13
Organisasjonsnr: 982320860
Seksjonseier: Grøtan, Ida Helene
Medeier: Grøtan, Tove Karin
Leilighetsnummer: 42
Adresse: Uranienborgveien 13, 0351 OSLO
Seksjonsnummer: 42
Gnr. 214
Bnr. 399

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208394452
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 3 052 614,00
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 090,12,-
Herav:

Felleskostnader
Kabel-tv

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
2 767,00	2 851,00 fra 01.01.2026
323,12	303,00 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	757,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 438,-
Annen formue:	21 355,-
Gjeld:	49 285,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208394452
Restsaldo:	45 983,17
Kapitalkostnader:	578,94
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 983,17,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Aina Cecilie Mazarino Bråten, e-post: styretu13@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

Sameiet Uranienborgveien 13 org. nr. 982 320 860

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. All fremleie skal meldes til styret for registrering.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
-) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til bruksenheten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

- 1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- 2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

- 3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- 4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- 5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- 6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

- (1) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

Sameiet Uranienborgveien 13 - Vedtekter

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

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

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

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

12-4 Generelle plikter

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13, OSLO

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

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

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

1. Bruk av eiendommen

Husordensreglene skal sikre ro og orden i sameiet.

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

2. Støy

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

3. Vaskeri

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

4. Avfall

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

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

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

5. Dyrehold

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

6. Fellesarealer

Det skal ikke røykes i fellesarealene.

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

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

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

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

7. Heis

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

8. Røykvarsler og brannslukningsutstyr

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

9. Avtrekk

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

10. Andre grunnregler

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

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

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

11. Klager – brudd på husordensreglene

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

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

12. Dispensasjoner:

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7045
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

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

Dato for årsmøtet:

11. mars 2025 kl. 18:00, Uranienborg Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen fra Obos.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 7

Salg av fellesbod merket 412 til markedspris/ høystbydende.

Forslag fremmet av:

Marcus Ek

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Leilighet 512 opprettes som egen seksjon.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Vedlegg til sak 8.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aina Bråten

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

Jeg håper på deres tillit, til å få fortsette i vervet som styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Hernæs-Opsund

Jeg heter Anne Hernæs-Opsund og eier av leilighet nr. 202.

Jeg bor i Industrigaten som er 10 min å gå til Uranienborgveien 13. (Kun minutter med bil.)

Nå har jeg tid og ønsker igjen å stille som styremedlem i Uranienborgveien 13 om årsmøte ønsker det.

Jeg har drevet eget firma og jobbet med salg og forhandlinger.

Jeg har sittet som styremedlem i Uranienborgveien 13 og Uranienborgveien 7. Jeg har også sittet som vare styremedlem i In-Bo.

Jeg er dessverre i utlandet og kan ikke stille på årsmøte i år.

- John Bråten

Mitt navn er John Bråten, og jeg ønsker å stille til valg for en plass i styret til Sameiet Uranienborgveien 13.

Jeg har alltid hatt et stort engasjement for Uranienborgveien 13, og jeg mener at min erfaring og kompetanse vil bidra til videre utvikling og vekst for sameiet.

Er eier av seksjon siden 2005.

- Silje Monstad

Jeg, Silje Monica Monstad Løken, har et brennende ønske å få mulighet til å være styremedlem i sameiet

Uranienborgveien 13. Jeg ser frem til muligheten til å bidra til styrets arbeid med masse engasjement og giv.

Jeg har hatt leilighet 606 i sameiet i noen år, og har også vært med under brannen som inntraff i blokken. Min leilighet var nærmeste nabo til brannleiligheten og ble derfor berørt som følge av dette. Denne erfaringen

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

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

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **John Bråten**

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

- **Roxana Alina Marcu-Oniga**

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

Styrets årsrapport

Styret arbeid 2024

Oppsummering av tiltak og vedlikehold i sameiet:

- 8 styremøter siden 6. mai 2024.
- Befaringer og vurderinger: Noen fra styret var med når Elvia 15.03.24 var i blokken og vurderte det elektriske anlegget i hele blokken.
- Kompresjonsbil: Styret bestilte komprimeringsbil 23.05.2024 for søppelhåndtering.
- Touchcome: Vaktmester registrerer og fjerner beboere som flytter inn/ut.
- Bakgård: Vaktmester og styret holder bakgården i orden, klipper gress og sørger for at området er ryddig.
- Vedlikehold: Styret gjennomgår bygget flere ganger årlig, herunder kontroll av boder på loftet (alle boder skal ha leilighetsnummer) og postkasseskilt. Nye beboere informeres om krav om postkasseskilt.
- Lekkasjer: Vaktmester har fulgt opp lekkasjer i seksjoner sammen med eier/leietaker.
- Innhenting av tilbud om utbedring av baktrapp og takterrasser i sameiet: Styret har innhentet tilbud fra firma som kom med tilbud angående baktrapp og tak terrassene i sameiet.
- Lys: Vaktmester bytter lyspærer i blokken ved behov.
- Takterrasse: Styret og vaktmester har hatt befaring på lekkasjer i 6. etasje og takterrassen.
- Fellesområder: Styret setter opp vaskelister, sørger for tørkepapir og ruller, samt bytter på puter og interiør etter sesong (vår, sommer, høst, jul).
- Sikkerhet: Styret har satt på sklitape utenfor søppelrommet, og vaktmester har fjernet knust glass og hensatte gjenstander ved søppelrommet.
- Informasjon: Styret legger ut viktig informasjon på Vibbo.
- Renhold: Nye tepper er kjøpt inn og lagt i inngangspartiene, og nye planter er beplantet.
- Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon er oppdatert etter EI-arbeid, og Bravida har utbedret nødvendige mangler.
- HMS-runde: Gjennomført 08.10.2024.
- Brannvern: Norell utførte klokke testing av brannanlegg 17.10.2024.
- Oppgradering: Oppgradering av baktrapp og felles takterrasse, hvor det har vært utført utbedringer.
- Bakgård: Vaktmester har skrapet vekk gammel maling og malt murkanten i bakgården.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Driftskostnadene er i henhold til budsjett.

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4XY1D-F4JT6-GUU86-E6GJS-AU3S1-TZW53

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

11 av 25 2025 Samlet fra Kranienborgveien 13.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 13.02.2025

Styret i Sameiet Uranienborgveien 13

Aina Cecilie Mazarino Bråten/s/

Linda Martinsen Elvestad/s/

Cathrine T. Pettersen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 656, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2019	15 864	
Avskrevet tidligere	-15 863	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2023	22 970	
Avskrevet tidligere	-4 466	
Avskrevet i år	-7 657	
		10 847
Kamera		
Tilgang 2022	111 513	
Avskrevet tidligere	-31 595	
Avskrevet i år	-22 303	
		57 616
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	68 463	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-29 960	

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-3 329 092

Nedbetalt i år

57 281

-3 271 811

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen per 23.09.24 var 7,35% Løpetiden var 15 år.

Opprinnelig 2018

-4 347 258

Nedbetalt tidligere

1 287 433

Nedbetalt i år

3 059 825

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 271 811**

Vedlegg til sak 8

Vedlegg 1:

Plan- og bygningsetaten



MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Deres ref.:
Sissel Vikhammer

Vår ref. (saksnr.):
202300133 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Olav Johannes Borch Deinboll

Dato: 21.02.2023

Adresse: URANIENBORGVEIEN 13
Tiltakshaver: TOR KANSTAD
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/399/0/0
Søker: MEINICH ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

Byggesaken er ikke tatt til behandling - Uranienborgveien 13

Tiltaket er ikke søknadspliktig

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

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

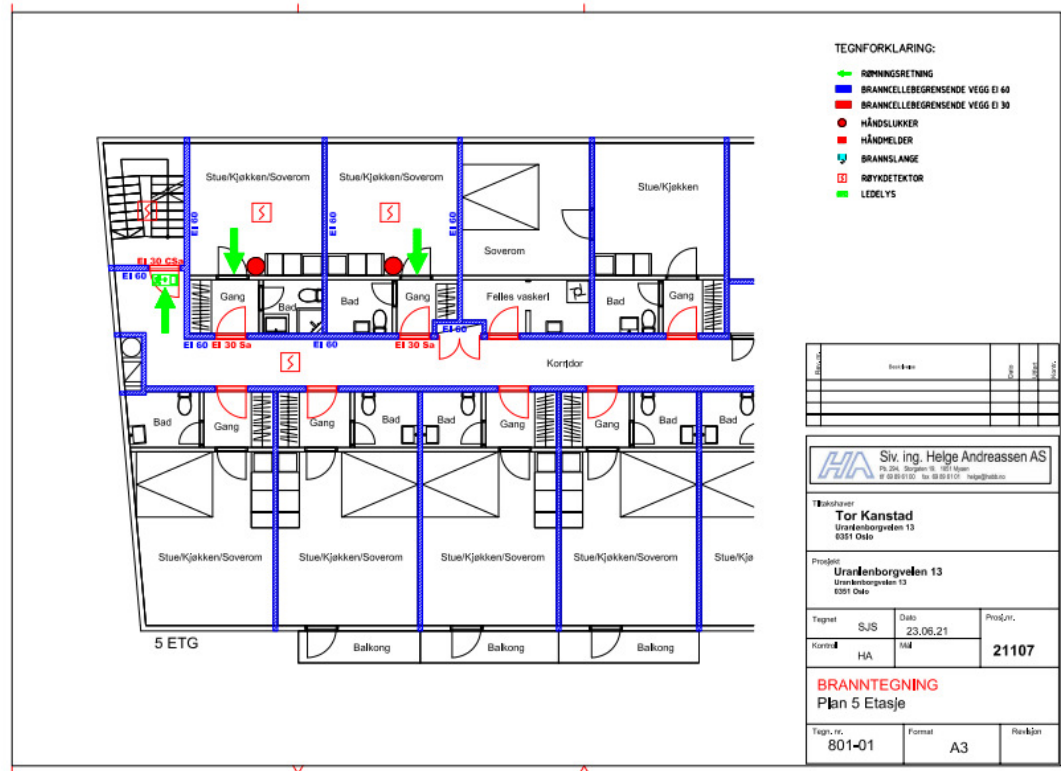
Vi avviser derfor søknaden, og byggesaken er nå avsluttet.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

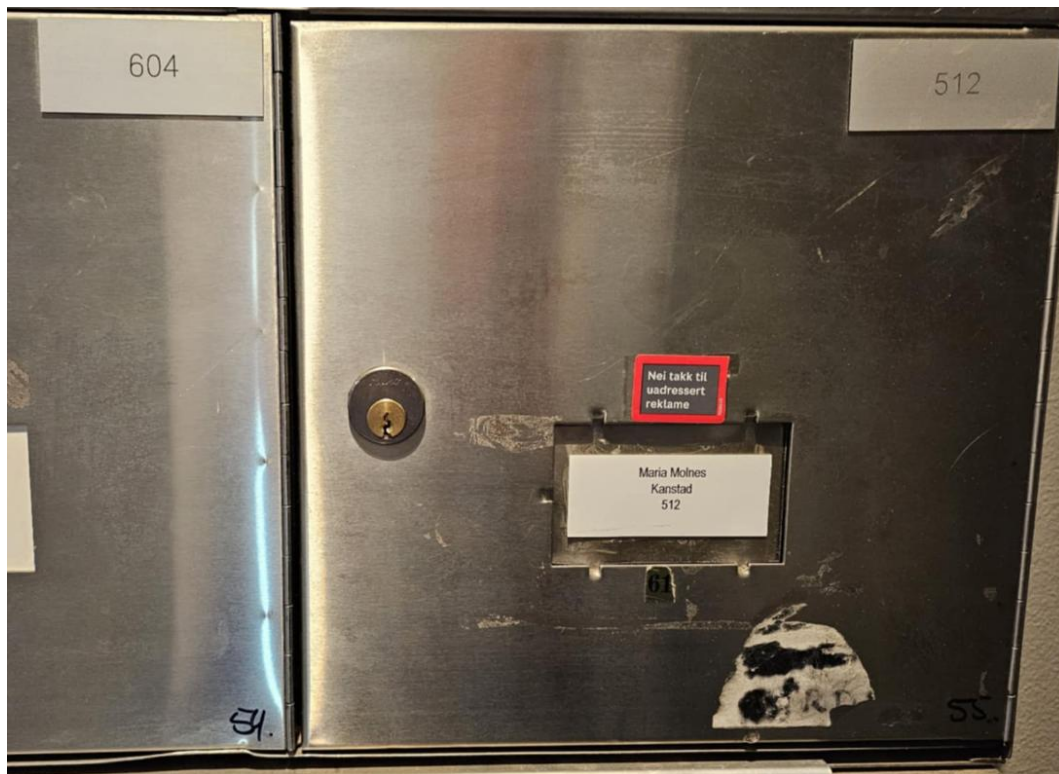
Vedlegg 2.



Vedlegg 3.



Vedlegg 4.



Vedlegg 5.

Kjøpekontrakt om fast eiendom
(tomt og bebyggelse)

KJØPEKONTRAKT

mellom

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

og

kjøper	Navn og adresse	Fødsels-/foretaksnummer
	Tor Kallestad Blossbergstien 44 1394 NESBU	

§ 1

Selgeren forplikter seg til å overdra til kjøperen sin

eiendom ¹⁾	Gnr, bnr og eiendommens navn eller gate-/veinavn og nr, kommune
	214, 399 Uranienborgveien 13, leilighet/rom 12 beliggende inntil kjøpers eksisterende bebyggelse (leilighet 510). SØR 45

for kjøpesum

Kr	Kr m/bokstaver
145 000,-	Et hundre og førtifem 0/100

Kjøpesummen avgjøres slik –

Kontant betaling ved overtakelse

§ 2

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

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

Nr 39 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo, 1-81

§ 3

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

Eiendommen overtas den –

Dato
18.08.00

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

§ 4

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

§ 5

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

Bod medfølger (7. etasje)
Dør calling og postkasse betales av kjøper.
Kjøper har rett til å dele opp i 2 seksjoner.

§ 6

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

Kjøperen kan tinglyse kontrakten på eiendommen.

Sted og dato Oslo 14.08.00	
Selger For Samsiet Uranienborgv.13 Tor Lil Luelike styreleder	Kjøper Tor Kaurstad

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 7045 Selskapsnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET URANIENBORGVEIEN 13

Organisasjonsnummer: 982320860

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 35

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 24

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen fra Obos.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

✓ Vedtatt.

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

Fremmet av: Marcus Ek

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Leilighet 512 opprettes som egen seksjon.

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

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

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

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

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

512 har egen postboks, se vedlegg 4

512 tilleggsdel kjøpt 14.08.2000, se vedlegg 5

Forslag til vedtak:

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Aina Bråten

Følgende stilte til valg:

Aina Bråten

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Hernæs-Opsund

Silje Monstad

Følgende stilte til valg:

John Bråten

Anne Hernæs-Opsund

Silje Monstad

Kristoffer Svendsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

John Bråten

Roxana Alina Marcu-Oniga

Følgende stilte til valg:

John Bråten

Roxana Alina Marcu-Oniga



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

For eiendommen:

Adresse: Uranienborgveien 13
0351 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre Holt

Oppdragsnummer:

Telefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre