



URANIENBORG/MAJORSTUEN

Uranienborgveien 29

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Didrik
Tollefsen (469 287 82) ønsker
velkommen til Uranienborgveien 29.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 3 100 000,-

OMKOSTNINGER
97 560,-

TOTALPRIS
3 417 397,-

FELLESKOSTNADER
4 765,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 219 837,-

FELLESFORMUE
20 218,-

BRA-I/BRA TOTAL
23/24 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
0

ETASJE
2

BYGGEÅR
1939

ENERGIMERKING
F - Grønn

TOMTEAREAL
515.3 m² (eiet)

Din megler



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782



Lys og tiltalende 1-roms i et svært attraktivt og sentralt boområde. Heis. V.v og fyring ink. Perfekt førstegangskjøp.

Velkommen til Uranienborgveien 29! Dette er en arealeffektiv og lys 1-roms selveierleilighet med en svært attraktiv beliggenhet på populære Uranienborg. Her bor du sentralt med nærhet til alt av servicetilbud, shopping i Bogstadveien, kollektivtransport og flotte parkområder. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en smart, åpen planløsning som utnytter plassen optimalt samt god takhøyde. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med flere oppgraderinger i de senere år.

Høydepunkter:

- IN-ordning på fellesgjeld
- V.vann, fyring og nett inkl.
- Åpen løsning og 2,61 takhøyde
- Innvendig bod og kjellerbod
- Nye vinduer fra 2021
- Attraktiv og svært sentral beliggenhet
- Godt førstegangskjøp eller utleieobjekt
- Heis
- Kort vei til "alt" du trenger i hverdagen



En lys og arealeffektiv leilighet i et svært ettertraktet og sentralt nabolag på Uranienborg.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har en moderne og plassutnyttende innredning med glatte, laminerte fronter og laminat benkeplate.



En smart detalj er den nedfelte stikkontakten i benkeplaten for enkel tilgang til strøm.



Kjøkkenøya fungerer som en naturlig spiseplass og en praktisk romdeler mot stuen.

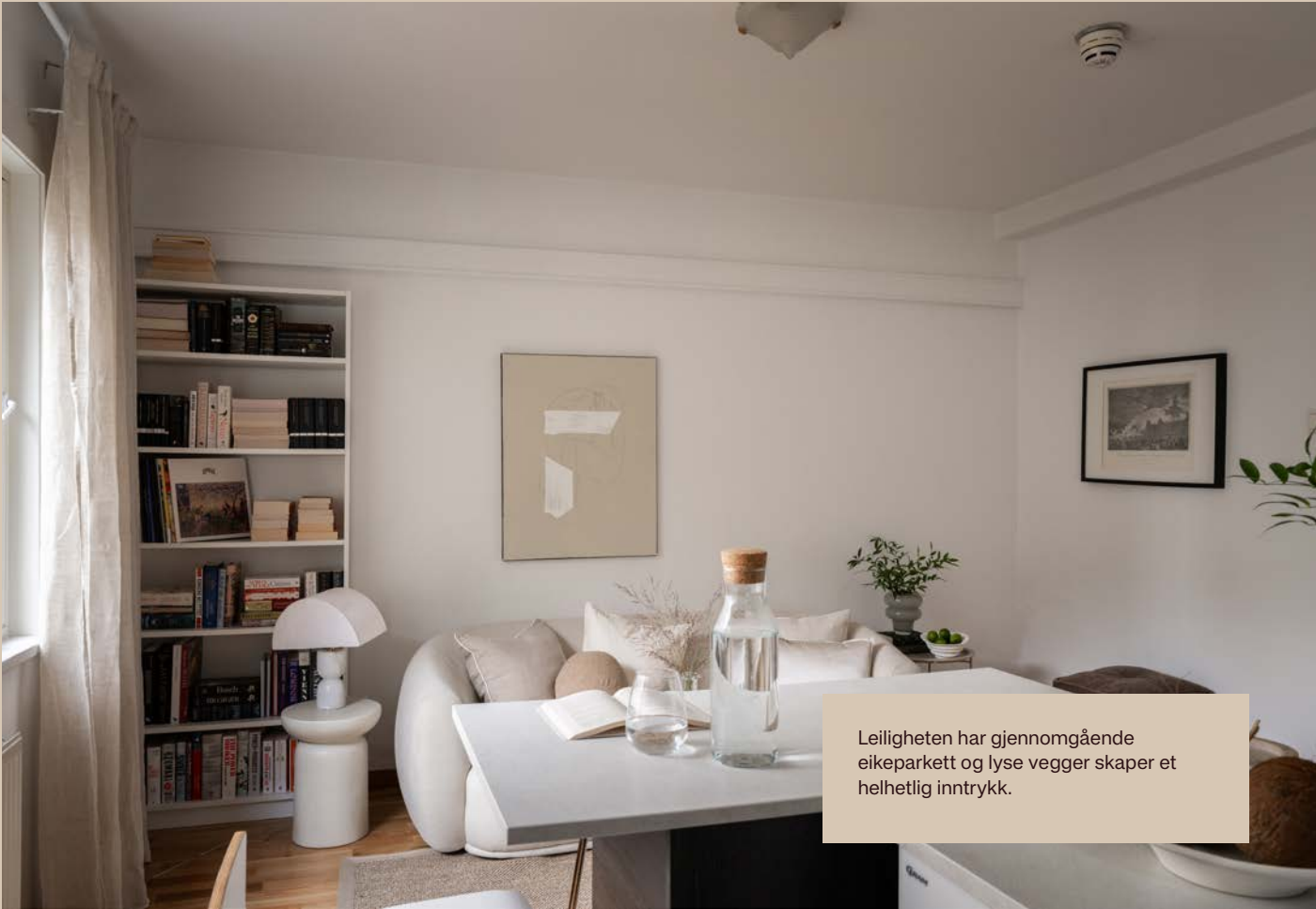


En praktisk innvendig bod, i tillegg til en kjellerbod, gir gode lagringsmuligheter.





Store vindusflater fra 2021 slipper inn rikelig med dagslys.



Leiligheten har gjennomgående eikeparkett og lyse vegger skaper et helhetlig inntrykk.



Stuen er lett å møblere og gir rom for en hyggelig sittegruppe.



Stuen fikk et friskt løft med nymalte vegger i oktober 2025.



Den gode takhøyden på 2,61 meter
bidrar til en luftig atmosfære i rommet.



Foto: Joakim Karlsen

Fra stuen ser man tilbake mot entréen, som skaper en fin og naturlig flyt i boligen.





Pent, flislagt baderom med dusjkabinett, toalett og servant med underskap.



Rett utenfor døren har du alt du trenger for en komfortabel hverdag, og de populære handlegatene Bogstadveien.



Her er det et bredt utvalg av eksklusive butikker, koselige kaféer, trendy restauranter og livlige utesteder.



For de som verdsetter et aktivt liv, ligger bl.a. Frognerparken rett over gaten.

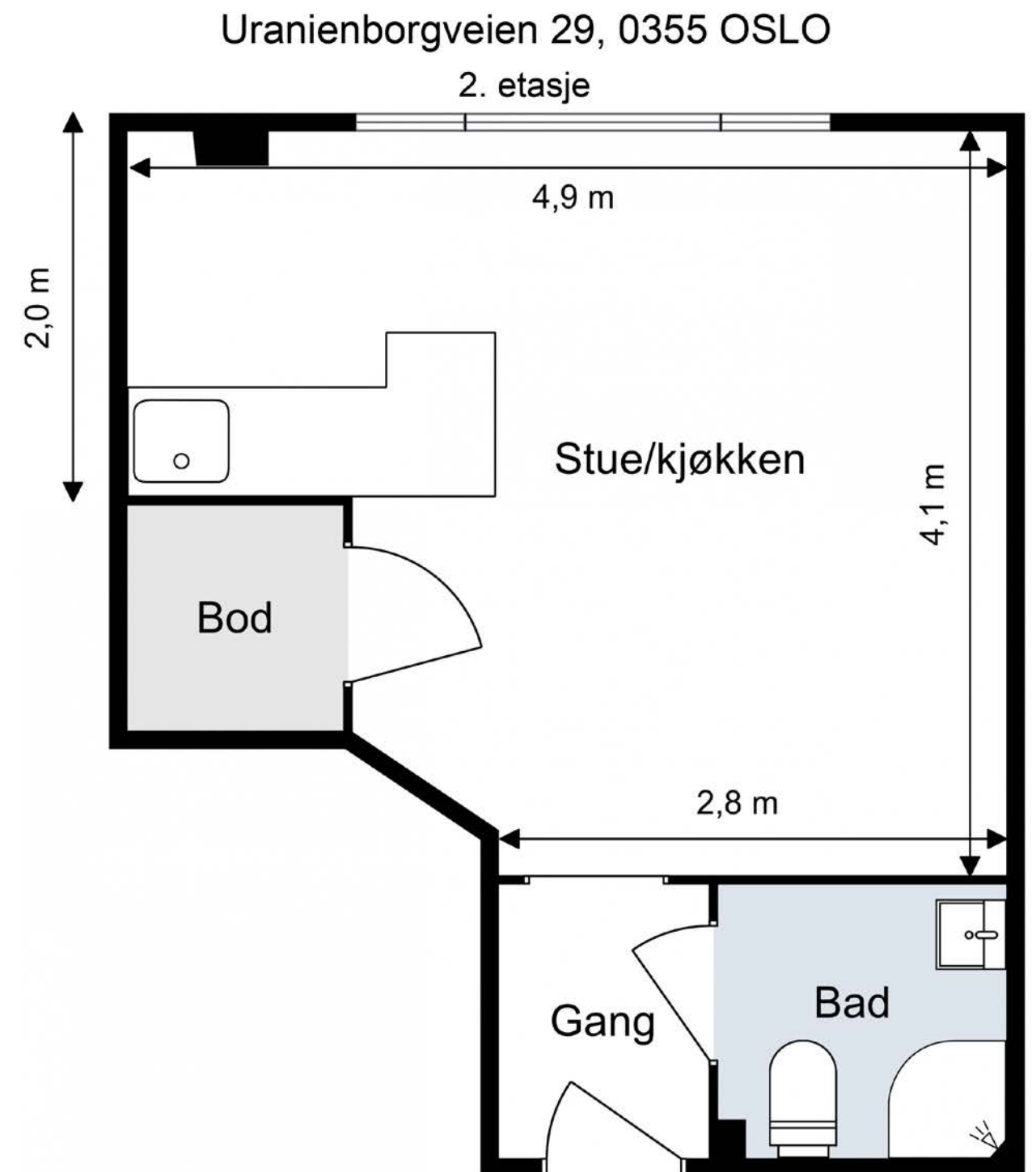


Parken har også en svært koselig kaffe
samt restauranter.



Her får du det beste av to verdener, et pulserende byliv og fredelige, elegante omgivelser.

Plantegning



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

URANIENBORGVEIEN 29

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 100 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 100 000,00 (Prisantydning)

219 837,00 (Andel av fellesgjeld)

3 319 837,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

82 970,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

84 060,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

97 560,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 403 897,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 417 397,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6875

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 417 397

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 765,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, vedlikehold, service, felles forsikring, kabel-TV, trappe vaske, Internett, varmtvann og fyring av ovn.

Det er per nå ikke planlagt noen endringer i fellesutgiftene. Styret opplyste imidlertid i e-post av 24.10.2025 at det kan bli nødvendig å øke felleskostnadene, ettersom alle utgifter stiger.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 219 837 pr. 23.10.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Lån, andel fellesgjeld og formue:

Sameiets långiver(e): Nordea

Lånummer: 6233.80.08967

Innvilget lånebeløp: kr. 10 000 000

Saldo: kr. 4 027 758,-

Innbetalt: kr. 5 972 242,00

Nedbet. dato: 01.04.2039

Nominell rente pr. d.d.: 7,55%

Rentetype: Flytende

Låntaker/medlåntaker: null BOLIGSAMEIET

URANIENBORGVEIEN 29

Valuta: NOK

Nedbetalingsplan

Avdrag (oktober): kr. 14 519,00 *

Betalingsintervall: 1 måned

Lånetype: Annuitetslån

Neste rentebetalingsdato: 01.11.2025

Neste avdragsdato: 01.11.2025

Antall terminer per år: 12

Siste innbetaling: 01.04.2039

Antall innbetalinger: 162

* Avdrag (november): kr. 14.097,-.

Sameiet gir mulighet for individuell nedbetaling av sin seksjons andel av fellesgjelden. Man svarer likevel fortsatt solidarisk ansvarlig for sin seksjons andel av fellesgjelden. I følge forretningsfører har seksjonseiere tidligere hatt anledning til å foreta full nedbetaling av sin andel av fellesgjelden én gang årlig, vanligvis i fjerde kvartal, ikke bare delvise innbetalinger.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 20 218 pr. 23.10.2025

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 737 505(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 2 950 019(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Uranienborg er et svært ettertraktet og sentralt område. Her bor du i et urbant og samtidig sjarmerende nabolag, omgitt av klassiske bygårder med vakker arkitektur fra slutten av 1800-tallet, ambassader, staselige byvillaer og grønne lunger. Bygget er fra ca. 1950-tallet og representerer overgangen fra tradisjonell til mer moderne, industriell byggestil. Et tidstypisk uttrykk med rene linjer og godt håndverk, i liket med flere bygg i nærområde.

Rett utenfor døren finner du det meste du trenger for en komfortabel og innholdsrik hverdag. De populære handlegatene Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger bare en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av eksklusive butikker, koselige kaféer, trendy restauranter og livlige utesteder. Valkyrien kjøpesenter på Majorstua, åpnet i 2020, byr på en rekke konsepter som Moniker, Vinmonopolet, & Other Stories og H&M Home. Bislett og Karl Johans gate ligger også en kort spasertur unna.

For rekreasjon og friluftsliv kan du velge mellom flere flotte parker: Slottsparken, Frognerparken og Uranienborgparken - perfekte for søndagsturer eller en piknik i solen. Treningstilbudene er mange, med SATS Bislett, Solli plass og Colosseum kun en kort gåtur unna.

Området har et meget godt kollektivtilbud. Buss nr. 21 stopper midlertidig ved Rosenborg (vanligvis ved Uranienborgveien) og går mellom Tjuvholmen og Helsfyr. I tillegg finner du trikkelinjer fra Bogstadveien med retning mot både Ljabru og Majorstuen. Nationaltheatret stasjon, med tilgang til tog, T-bane og Flytoget, ligger kun rundt 11 minutters gange unna.

Dette er en leilighet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel verdsetter klassisk atmosfære og grønne omgivelser. Her får du det beste av to verdener, et pulserende byliv og fredelige, elegante omgivelser.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten.

Iht. vedlagt årsberetning for 2024 har sameiet tre parkeringsplasser til utleie. Interessenter kan melde fra til forretningsfører eller styret. Månedlig leie for nye leietakere er 1200 kroner, eksisterende avtaler løper etter fastsatt leiesum. Megler er ikke kjent med om det per tidspunkt er ledig kapasitet på parkeringsplassene.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 515.3 m²

Eiertomt kvm som tilhører sameiet, og benyttes som fellesareal. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert bakgård som rommer parkeringsplasser, beplantning og etablert sykkelparkering med stativ festet til veggen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 27.11.1952. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendringer, datert 18.12.2023. Tiltaket gjelder endre noen av vinduene i den

tilbaketrukne 6 etasjen.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av seksjon 1 fra næring til bolig, datert 28.03.2025. Tiltaket gjelder 1 etg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er fjernet en vegg i stue/kjøkken som tidligere var et sengekott, og det er satt inn et kjøkken her slik at man nå har en stue-/kjøkkenløsning.

Innhold

Selveierleiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Bad, innvendig bod og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer kjellerbod på ca 1,3 m².

Areal

BRA - i: 23 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Kjellerbod, merker nr. 205

2. etasje

BRA-i: 23 m² Gang, bad, bod og stue/kjøkken

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Fellesareal: En kjellerbod på ca. 1,3 m².

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er fjernet en vegg i stue/kjøkken som tidligere var et sengekott, og det er satt inn et kjøkken her slik at man nå har en stue-/kjøkkenløsning.

Standard

Dette er en arealeffektiv og lys leilighet med en gjennomtenkt planløsning og god takhøyde. Boligen ligger i 2. etasje i en bygård fra 1939 og har en åpen løsning som utnytter plassen optimalt. Vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og leiligheten holder en gjennomgående god standard med oppgraderinger de senere år.

Entré:

Entréen gir adkomst til leilighetens øvrige rom og har plass til oppheng av yttertøy.

Stue/kjøkken:

Hovedrommet er en åpen og sosial løsning for stue og kjøkken, et resultat av en endring fra den opprinnelige planløsningen. Kjøkkeninnredningen er fra 2017 og har glatte, mørke fronter og en lys laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og koketopp, kullfilterventilator og har opplegg for oppvaskmaskin. En praktisk kjøkkenøy fungerer som en naturlig soneinndeling og en hyggelig spiseplass. Stuedelen har plass til sofagruppe, og store vindusflater sørger for en lys og luftig atmosfære. Overflatene ble malt i 2020. Generell takhøyde er målt til 2,61 meter.

Bad:

Badet ble overflateoppusset rundt 2013 og har flislagte overflater på gulv og vegger, samt elektrisk gulvvarme. Rommet er funksjonelt innredet med servant i baderomsinnredning, toalett og et dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig.

Boder:

Fra stuen er det adkomst til en praktisk innvendig bod som gir god lagringsplass. Rommet ble oppgradert med nytt gulv i 2017. I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjelleren på ca. 1,3 m², merket med nummer 205.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Mikrobølgeovnen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, Det virker som om varmekablene ikke fungerer som de skal
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?'
- Ja, fant skjeggkre i januar 2025. Fikk inn en skadedyrbekjemper og har ikke sett noen skjeggkre siden.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, det var el kontroll av Elvia i januar 2023
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Ja, I august 2022, begynte røret som går gjennom boden i kjelleren å lekke. Dette ble tatt på fellesforsikringen og røret ble byttet ut

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022. I tidligere salgsoppgave fremkommer det at det er gjort følgende oppgraderinger.

Leiligheten er pusset opp i 2017 med ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, ny laminat på kjøkken og i bod samt malte vegger og tak (vegger også malt i 2020). Bad med eldre hovedkonstruksjoner. Overflateoppusset i ca. 2013 med nytt dusjkabinett og fliser på gulv.

Selveierleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Himling med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og laminat. Takhøyden ble målt til: 2,61 m.

VÅTROM

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon. - Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderommet ble overflateoppusset i 2013 med nye fliser på gulv. Nytt dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Våtromsplater og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at kjøkkeninnredning med hvitevarer ble skiftet i 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer i leiligheten. Elektrisk gulvvarme

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- VÅTROM, 2. ETASJE - BAD, Overflater vegger og himling
Himling med malte plater. Vegger med fliser.
2. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres noen eldre hull i flisene etter gammel innredninger og utstyr. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

- VÅTROM, 2. ETASJE - BAD, Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mulig defekte varmekabler i gulv. Gulv med udokumentert utførelse. Det er ikke direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- VÅTROM, 2. ETASJE - BAD, Sluk, membran og tettesjikt
Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Søpejernssluk.

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1

må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

- VÅTROM, 2. ETASJE - BAD, Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/ borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

- KJØKKEN, 2. ETASJE - STUE/KJØKKEN, Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.
Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

- TEKNISKE INSTALLASJONER, Vannledninger
Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette

gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- TEKNISKE INSTALLASJONER, Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- TEKNISKE INSTALLASJONER, Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- TEKNISKE INSTALLASJONER, Vannbåren varme

vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- VÅTROM, 2. ETASJE - BAD, Tilliggende konstruksjoner

våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Øvrig informasjon

Adresse

Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

Gnr. 214, bnr. 406, snr. 12, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Christopher James Brokstad

Sameie

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Organisasjonsnummer: 984 048 343

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

Sameiet har også i 2024 forhandlet om ombygging av underetasjen og i denne sammenheng endres antall seksjoner i underetasjen fra en til to. Styret har jobbet

mye med saken og har også dette året hatt

advokatbistand. Det ble oppnådd enighet i januar 2025 og seksjonene er nå ferdig ombygd og skal selges kvartal 2 i 2025.

Kjekt å vite:

- Sameiet er medlem i Huseierne (Tidligere Huseiernes Landsforbund)

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

- Sameiet har et fellesvaskeri i kjelleren. Vaskeriet er innredet med to vaskemaskiner og en tørketrommel.

Brukere må reservere på forhånd

- Sameiet har et callinganlegg, med mulighet for videofunksjon.

- Ved oppussing er det anbefalt å fjerne isolasjonen og dekke veggene med materiale som gjør at fuktighet ikke trenger ut i muren. (Maling eller plater som hindrer gjennomtrenging av fuktighet). Se punkt ifm. renovasjon av fasaden i 2021-2022

- Grilling på balkongen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill

Diverse arbeid, info:

- I 2022 ble det i forbindelse med renovasjonen i sameiet satt inn nye ventiler slik at hver leilighet har minst to ventiler ut i friluft

- I forbindelse med renoveringen av fasaden i 2021-2022 ble det avdekket at betongen og armeringen i bygget må beskyttes mot fuktighet for at korroderingen av metall ikke skal fortsette og sprekker i betongen skal øke. Løsningen ble å isolere bygget på utsiden av betongen og legge nye plater med puss utenpå.

Arbeid som er utført i 2024

- Reparasjon etter inspeksjon på ettårskontrollen av fasaderenoveringen.

- Utskiftning av vinduer i kjeller

- Revet ut deler av gammel koksovn, gamle varmvannstanker og mur fra oljetank i fyrrommet for å gjøre plass til nye boder i kjelleren.

- Utreket mulighetene for elbilladere i bakgården og søkt

og fått innvilget støtte

- Fått inn anbud på renovering i bakgård

- Årsmøte

Vedlikeholdsplan

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

- Elbilladere i bakgård

- Oppgradering av vaskerom og avløpsrør fra vaskerom

- Oppgradering av elektrisk anlegg oppover i etasjene

- Installering av brannslanger og utskifting av vannrør i bøttekottene

- Rørfornyng av avløpsrør innvendig

- Utrede mulighetene for solceller på taket

- Rengjøring av ventilasjonssystemet

- Fuktighet i kjeller

Mail fra styre 24.10.2025:

Oppdatert siden årsberetningen:

- Elbillader er installert i år. Solceller er skrinlagt foreløpig.

Tidligere oppgraderinger:

- Heis: 2019-2021: montering innerdører bl. a.

- Hovedtavle strøm: 2021

- Hovedvannrør: rehabilitering frem til kommunalt rør 2022

- Fasade/vinduer: totalrehabilitering fasade 2021-2022

Pusset opp korridorer og skiftet dører: 2018 Elektroniske postkasser: 2016-- 2017 Låssystem med nøkkelbrikker: 2018

Det er ikke planlagt noen store vedlikeholdsarbeider, men mulig vi må prisindeksjustere husleien siden alle utgifter øker.

Forretningsfører: Norsk Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 79121831

Husdyr: Dyrehold kan ikke skje uten sameiets samtykke,

som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets bokførte egenkapital er negativ med kroner 6.056.389 pr. 31.12.2024. Driftsresultatet for 2024 viser et overskudd på kr. 966 977,-. Årsresultatet for 2024 viser overskudd på kroner 518.753. Årets overskudd føres mot udekket tap. Negativ egenkapital ligger i fasadearbeidene ved sameiet som ble avsluttet i 2022. Likviditeten er anstrengt, men sameiet har ikke problemer med å dekke sine løpende forpliktelser. Som følge av dette mener styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I følge selger praktiserer sameiet dugnad en gang i året.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig

for at opplysningene er korrekte.

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer i stue
- Elektrisk gulvvarme på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. kr. 3 300,-. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen faller inn under kommuneplanen KDP-17, områdeavgrensning for indre Oslo. Tomten er regulert til bolig m.tilh. anlegg.

Berørte temakart:

- Forurensset grunn: Aktsomhetssone
- Konesjonsområde for fjernvarme: Hafslund
- Marin grense

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer 202205283: Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Boliger. Detaljregulering, Status: Under behandling

Prosjektet vil få et samlet areal på ca. 2.990 m² BRA fordelt på 39 leiligheter. I tillegg etableres garasje og boder på 1.857 m² BRA. Bygget får 7 etasjer og oppføres på dagens parkeringsområde. Det utformes med gradvis avtrapping for gode solforhold, og får uteoppholdsarealer

over garasjekjelleren, samt parsellhager og felles takterrasse

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202557036: Professor Dahls gate 22 -

Endring av takkonstruksjon på utestue. Status: Tillatelse gitt

- Saksnummer 202508513: Professor Dahls gate 18 - 20 -

Bruksendring fra kontor til 13 boliger og fasadeendringer.

Status: Under behandling

- Saksnummer 202455276: Professor Dahls gate 16 -

Oppføring av antennefeste. Status: Tillatelse gitt

- Saksnummer 202213244: Daas gate 19 - Oppføring av

brannvarslingsanlegg. Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

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

301/214/406/12:

13.05.1884 - Dokumentnr: 990842 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver Proffesor Dahlsgt. 20.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:406

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1939 - Dokumentnr: 303924 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:406

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1866 - Dokumentnr: 900081 - Opprettelse av

matrikkelenheten

Gjelder matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:214 Bnr:406

OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

15.12.2000 - Dokumentnr: 75635 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 26/1249

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Utleie

Adgang til utleie: Det er adgang til utleie, dette fordrer styreorientering.

Diverse

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Det informeres om at ingen kan eie mer enn to

boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: **Joakim Karlsen.**

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal brukslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper

eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av

budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte

skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt

sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 35 198,37
Tilrettelegging: kr 15 000
Visninger/overtagelser: kr 2 500 pr. stk.
Markedspakke: kr 24 850
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900
Grunnpakke bolig Info: kr 14 300
Rabatt (interiørveileder): kr -2 500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 121 318,37
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

28.10.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

URANIENBORGVEIEN 29

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250048

Selger 1 navn

Christopher James Brokstad

Gateadresse

Uranienborgveien 29

Poststed

OSLO

Postnr

0355

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Christopher James Brokstad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det virker som om varmekablene ikke fungerer som de skal

Initialer selger: CJB

1

Document reference: 01250048

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Famt skjevgkre i januar 2025. Fikk inn en skadedyrbekjemper og har ikke sett noen skjevgkre

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var el kontroll av Elvia i januar 2023

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: CJB

2

Document reference: 01250048

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I august 2022, begynte røret som går gjennom boden i kjelleren å lekkе. Dette ble tatt på fellesforsikringen og røret ble byttet ut

Document reference: 01250048

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Brokstad	2013bd7e06b3b9e18146f6c6203fdaa44b6037e2	23.10.2025 09:29:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250048

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 214, bnr. 406, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 Rapportdato: 28.10.2025 Oppdragsnr.: 13350-3084 Referansenummer: MU7998

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918



Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 406
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

I tidligere salgsoppgave fremkommer det at det er gjort følgende oppgraderinger.

- Leiligheten er pusset opp i 2017 med ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, ny laminat på kjøkken og i bod samt malte vegger og tak (vegger også malt i 2020). Bad med eldre hovedkonstruksjoner. Overflateoppusset i ca. 2013 med nytt dusjkabinett og fliser på gulv.

Selveierleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himling med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og laminat. Takhøyden ble målt til: 2,61 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderommet ble overflateoppusset i 2013 med nye fliser på gulv. Nytt dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Våtromsplater og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at kjøkkeninnredning med hvitevarer ble skiftet i 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer i leiligheten. Elektrisk gulvvarme

Arealer

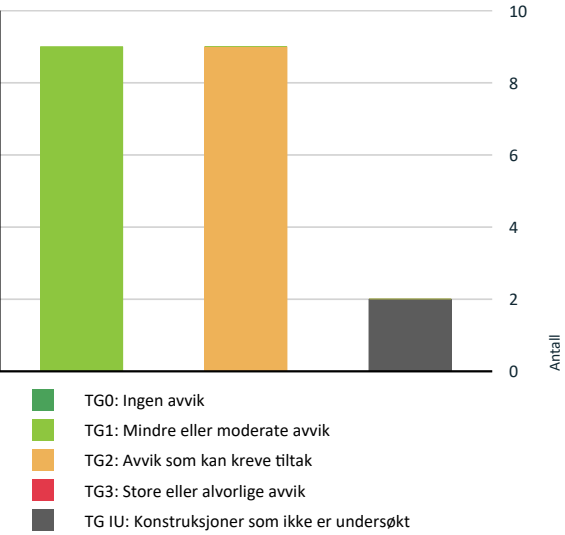
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. 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. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Innvendig > Radon
- [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021.

- Nye vinduer montert i 2021

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNENDIG

Overflater

Himling med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og laminat. Takhøyden ble målt til: 2,61 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer i leiligheten. Elektrisk gulvvarme (virker ikke som de skal).

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderommet ble overflateoppusset i 2013 med nye fliser på gulv. Nytt dusjkabinett. Det er mulig defekte varmekabler i baderomsgulvet.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen eldre hull i flisene etter gammel innredninger og utstyr. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mulig defekte varmekabler i gulv. Gulv med udokumentert utførelse. Det er ikke direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Søpejernssluk.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Våtromsplater og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at kjøkkeninnredning med hvitevarer ble skiftet i 2017.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mechanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

 **TG 2**

Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

 **TG 2**

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

 **TG 1**

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

 **TG 2**

Vannbåren varme

vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer i leiligheten.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

 **TG 1**

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

- 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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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



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

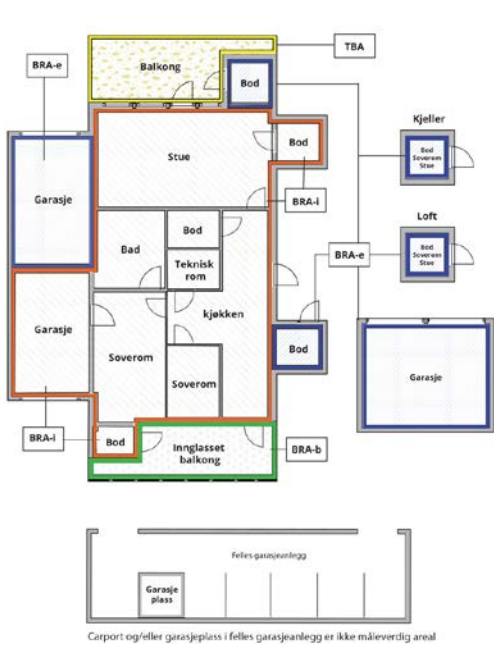
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 åpne 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 bygningssakkyndig 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	23			23	
Kjeller		1		1	
SUM	23	1			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, bod, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod, merket 205	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 1,3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fjernet en vegg i stue/kjøkken som tidligere var et sengekott og det er satt inn et kjøkken her slik at man har en stue/kjøkkenløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	22	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	406		12	515.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Uranienborgveien 29, 0355 Oslo							
Hjemmelshaver							
Christopher James Brokstad							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Boligsameiet		26 / 1249		Norsk Eiendomsforvaltning		984048343	
Uranienborgveien 29				AS			
Felles formue		Felles gjeld:					
Kr. 20 218 31.12.2024		Kr. 219 837 31.12.2024					

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	79121831			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MU7998>

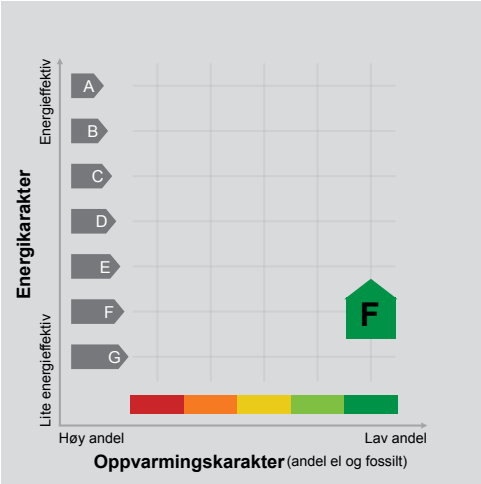
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidssus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Uranienborgveien 29
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	406
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80519362
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiatest-2025-184324
Dato	27.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innnetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	23
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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



Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nabolagsprofil

Uranienborgveien 29 - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

 Rosenberg Linje 11	3 min  0.3 km
 Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min  0.3 km
 Majorstuen T-bane, buss, trikk	11 min  0.9 km
 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min  0.9 km
 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min  1.3 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	6 min  0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min  0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min  1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min  0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min  1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min  0.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min  0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

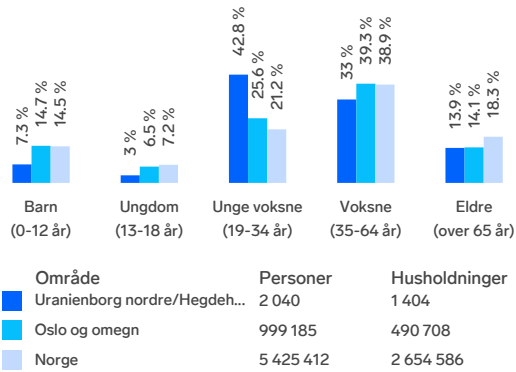
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Bunnpris Bogstadveien Søndagsåpent	5 min  0.4 km
Kiwi Briskeby	5 min 



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

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

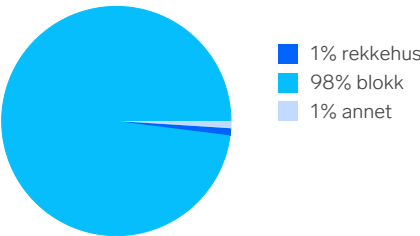
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

 Den tysk-norske Aktivitetshall	3 min  0.3 km
 Uranienborg skole Aktivitetshall	5 min  0.4 km
 Fresh Fitness Majorstuen	5 min 
 SATS Yoga Majorstuen	7 min 

Boligmasse



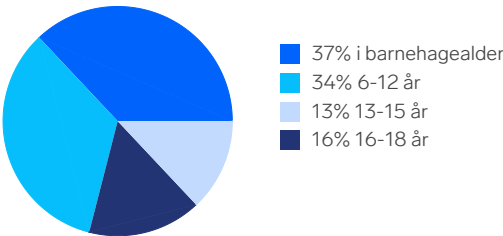
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

 Valkyrien	8 min 
 Vitusapotek Briskeby	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

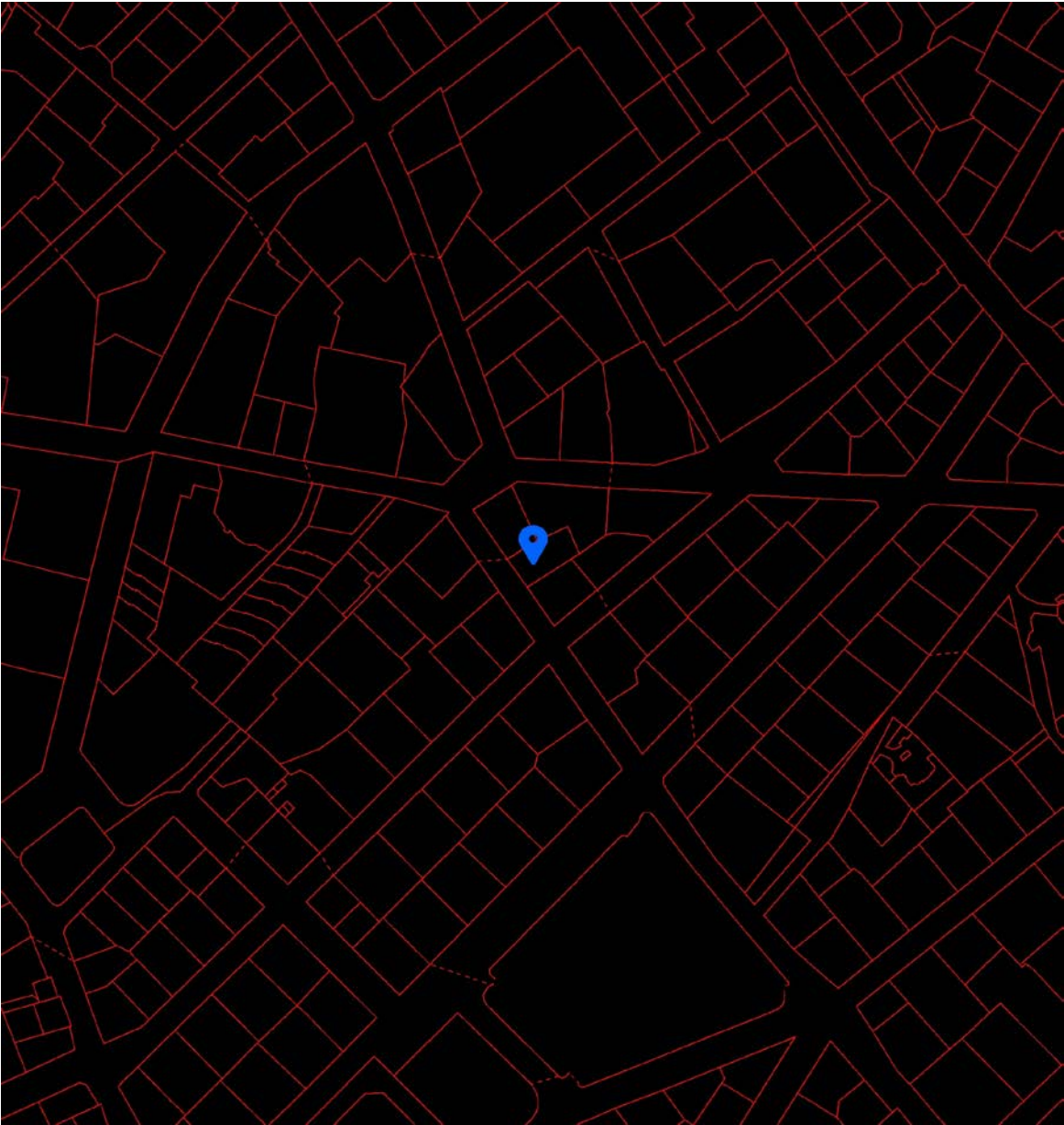
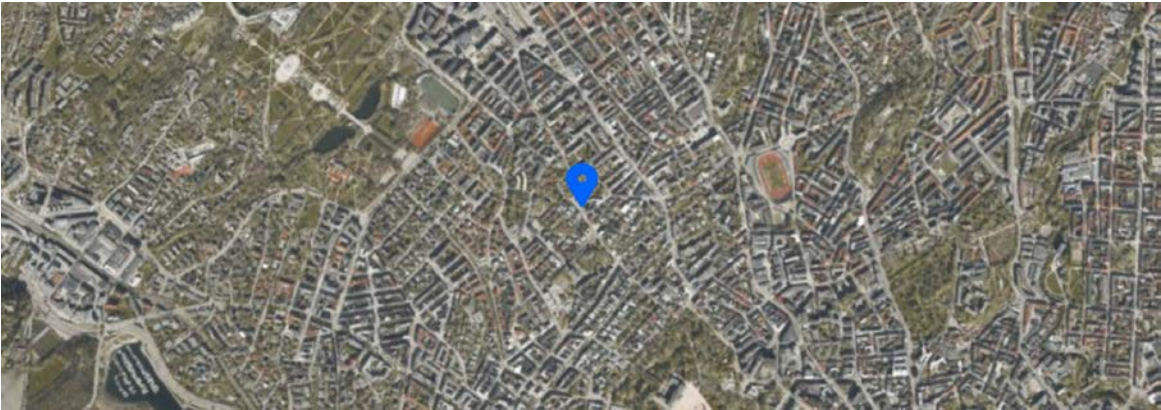


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

Selveierleilighet
 Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 214, bnr. 406, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 24 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 Rapportdato: 28.10.2025 Oppdragsnr.: 13350-3084 Referansenummer: MU7998

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
 Uavhengig Takstingeniør
 kh@takstkonsulent1.no
 901 40 918



Oppdragsnr.: 13350-3084

Befaringsdato: 27.10.2025

Side: 2 av 17

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13350-3084

Befaringsdato: 27.10.2025

Side: 3 av 17

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

Oppdragsnr.: 13350-3084

Befaringsdato: 27.10.2025

Side: 4 av 17

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

I tidligere salgsoppgave fremkommer det at det er gjort følgende oppgraderinger.

- Leiligheten er pusset opp i 2017 med ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, ny laminat på kjøkken og i bod samt malte vegger og tak (vegger også malt i 2020). Bad med eldre hovedkonstruksjoner. Overflateoppusset i ca. 2013 med nytt dusjkabinett og fliser på gulv.

Selveierleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himling med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og laminat. Takhøyden ble målt til: 2,61 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderommet ble overflateoppusset i 2013 med nye fliser på gulv. Nytt dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Våtromsplater og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at kjøkkeninnredning med hvitevarer ble skiftet i 2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer i leiligheten. Elektrisk gulvvarme

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

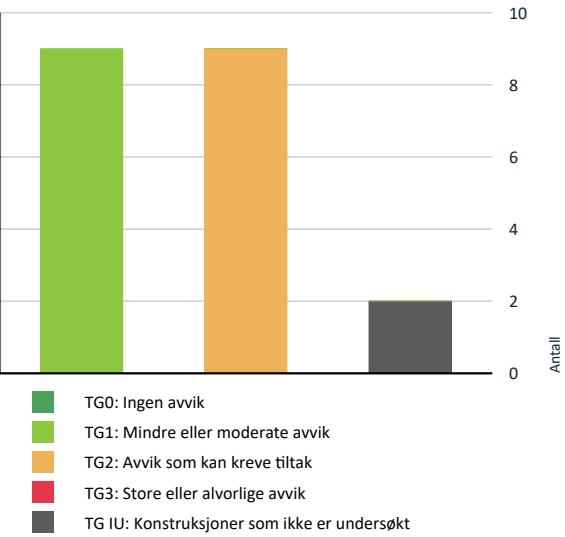
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fjernet en vegg i stue/kjøkken som tidligere var et sengekott og det er satt inn et kjøkken her slik at man har en stue/kjøkkenløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. 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. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021.

- Nye vinduer montert i 2021

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 TO 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Himling med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med 3-stavs eikeparkett og laminat. Takhøyden ble målt til: 2,61 m.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TO 10 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

1 TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Vannbåren varme fra fellesanlegg til radiatorer i leiligheten. Elektrisk gulvvarme (virker ikke som de skal).

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderommet ble overflateoppusset i 2013 med nye fliser på gulv. Nytt dusjkabinett. Det er mulig defekte varmekabler i baderomsgulvet.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen eldre hull i flisene etter gammel innredninger og utstyr. Tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mulig defekte varmekabler i gulv. Gulv med udokumentert utførelse. Det er ikke direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Søpejernssluk.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall:2025

Kilde:Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Våtromsplater og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt.

- Det opplyses i tidligere salgsoppgave at kjøkkeninnredning med hvitevarer ble skiftet i 2017.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

1 TG 2 Vannbåren varme

vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Tilstandsrapport

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
- 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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

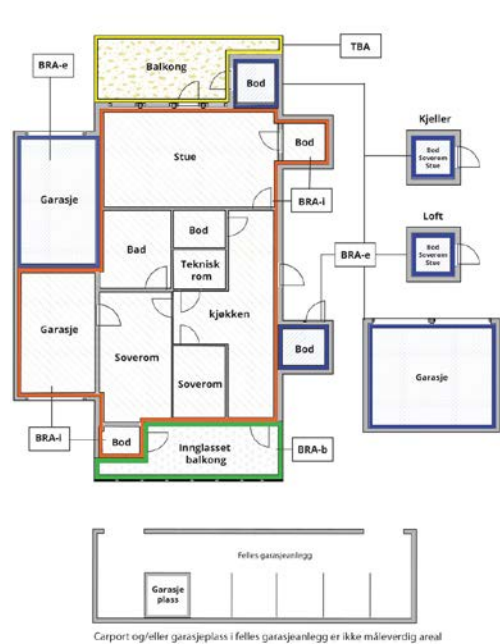
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	23			23	
Kjeller		1		1	
SUM	23	1			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, bod, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod, merket 205	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 1,3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fjernet en vegg i stue/kjøkken som tidligere var et sengekott og det er satt inn et kjøkken her slik at man har en stue/kjøkkenløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	22	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	406		12	515.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Uranienborgveien 29, 0355 Oslo							
Hjemmelshaver							
Christopher James Brokstad							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Boligsameiet		26 / 1249		Norsk Eiendomsforvaltning		984048343	
Uranienborgveien 29				AS			
Felles formue		Felles gjeld:					
Kr. 20 218 31.12.2024		Kr. 219 837 31.12.2024					

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	79121831			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MU7998>

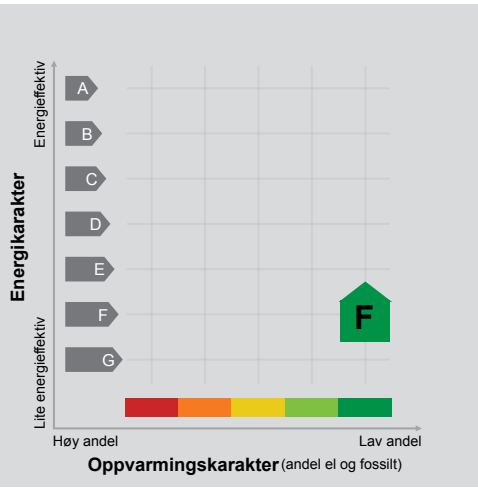
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST



Adresse	Uranienborgveien 29
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	406
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80519362
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-184324
Dato	27.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

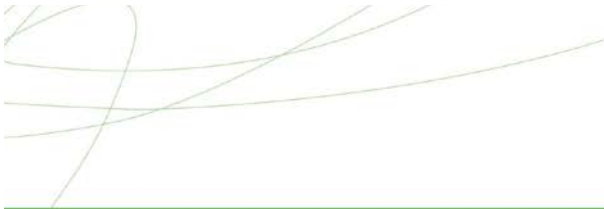
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	23
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

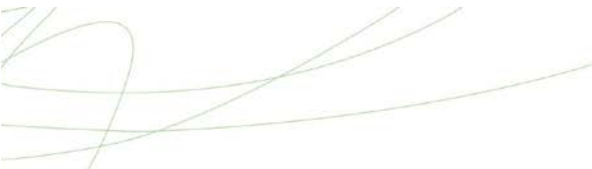
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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



Norsk Eiendomsforvaltning AS

St. Olavs plass 2
0165

Vår ref: 01250048
Oslo, 23.10.2025

Megleropplysninger på Uranienborgveien 29 - gnr. 214, bnr. 406, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Christopher James Brokstad	Uranienborgveien 29, 0355 Oslo	05.02.1998

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

Navn på		Boligsameiet Uranienborgveien 29			
Styreleder	Namn Bjørn Andre Gjermundnes	Tlf. 918 37 933	E-post. styret@uranienborgveien29.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 214	Bnr. 406	Snr. 12	Kommune Oslo	
Sameiets org.nr:	984 048 343		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. Gjensidige 79121831			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Det er mulig å leie p-plass i sameiet			



Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Styregodkjenning		
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		Styveorientering
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Til styremailen		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1 Nordea		4.027.758	01.04.2039	7,89% eff rente	14.097,-
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 219.837,-			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr 928.440,-	Kr 20.218
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 4.765,-	Er det restanse?		☒ Ja ☐ Nei
					Hvis ja, restanse kr 4.765 (for okt 2025)
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Energi, varme, renovasjon, TV, Internett, service, vedlikehold, adm, div			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	
				Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		249,-		Seksjonens renteutgifter kr:	17.133,-
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 6.875,- ink mva	Kontonummer for betaling: Faktura sendes
Tas det et gebyr for opplysningene?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 6.875,- ink mva	Kontonummer for betaling: Faktura sendes
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse: -		kr -	Kontonummer for betaling: -



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her: Sameiet gir mulighet for individuell nedbetaling av sin seksjons andel av fellesgjelden. Man svarer likevel fortsatt solidarisk ansvarlig for sin seksjons andel av fellesgjelden

For Norsk Eiendomsforvaltning AS

Oslo / *23.10.25*
Sted, dato

Eivind Rendeferm
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oslo.vest@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Emera No1 AS

Emera No1 ASOrg nr: 934963385

Marte Olea Skjæret

Kontorsjef | Eiendomsmegler MNEF | Partner

Mobil: 977 24 295

E-post: marte.skjaeret@emera.no

Christopher James Brokstad
Damsgårdsveien 62
5058 Bergen

27.03.2025

Informasjon om rapporterte opplysninger gjeldende for 2024

984048343 BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29

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

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

Sameiets navn: BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29
Seksjonsnummer: 12
Eiertid fra - til: 01.01.2024 - 31.12.2024

Andel inntekter: 249,00
Andel kostnader: 17 133,00
Andel formue: 20 218,00
Andel gjeld: 219 837,00

Skattepliktig: Christopher James Brokstad
050298*****

Henvendelse vedrørende oppgaven rettes til forretningsfører:

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

U 29 - signering av årsregnskap 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Resultatregnskap

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

Org. nr. 984 048 343

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Balanse

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

Org. nr. 984 048 343

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Balanse

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

Oslo, 02.04.2025

Bjørn Andre Langset Gjermundnes
Styreleder

Erlend Hove Lillebø
Styremedlem

Christer Sundby
Styremedlem

Martin Andreas Vegan Vårdal
Styremedlem

Jan-Georg Flinstad
Styremedlem

Org. nr. 984 048 343

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter
Felleskostnader resultatføres på opptjeningstidspunktet.

Skatt
Boligsameiet er ikke skattepliktig.

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

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

Note 1 Lønnskostnader

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

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

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

Note 2 Egenkapital og fortsatt drift

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

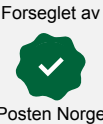
Det er totalt 42 seksjoner i sameiet. Hvorav 41 leiligheter og 1 garasjeandel.

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

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

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

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

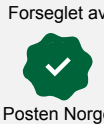


Note 3 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-5 107 977	-5 827 891
Sum	-5 107 977	-5 827 891

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

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



U 29 - signering av årsmøtereferrat

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

**Protokoll sameiermøte i Boligsameiet Uranienborgveien 29
Tirsdag 29. april 2025, kl. 17.30 – 18.15 på Uranienborg Menighetshus i Oslo.**

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

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

I tillegg møtte forretningsfører Espen Riis-Johannessen.

KONSTITUERING

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

ÅRSBERETNING / REGNSKAP

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

GODTGJØRELSE

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

INNKOMMENDE FORSLAG

10. Det var ingen innkommede forslag.

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

BUDSJETT

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

VALG

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

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

ANNET

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

Oslo, 30.4.2025

Bjørn André Langset Gjermundnes

Bernhard Azinger

Espen Riis-Johannessen

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

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

Kommentar budsjett 2025

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

ERJ
mar.25

**Innkalling til ordinært sameiermøte i
Boligsameiet Uranienborgveien 29**

Tirsdag 29.4.2025, kl. 17.30

På vegne av styret innkalles det til ordinært sameiermøte tirsdag 29. april kl. 17.30. Møtet avholdes i kontoret til Uranienborg Menighetshus (over veien for sameiet, det røde teglsteinshuset, inngang fra Uranienborgveien).

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1.

Konstituering med registrering av fremmøtte og fullmakter
2.

Valg av møteleder
3.

Valg av referent
4.

Valg av sameier(e) til å signere protokollen sammen med styreleder

ÅRSBERETNING / REGNSKAP

5.

Styrets årsberetning 2024

Vedlagt
6.

Regnskap 2024

Vedlagt
7.

Revisors beretning for 2024

Ettersendes

GODTGJØRELSE

8.

Styrehonorar, kr 150.000 pluss arbeidsgiveravgift er foreslått
9.

Revisor, foreslått etter regning

INNKOMMENDE FORSLAG

10.

Det er ikke innkommet forslag til behandling.

BUDSJETT

11.

Budsjett 2025

Vedlagt
12.

Vedlikeholdsfond 2025:

Styret foreslår å innkalle vedlikeholdsfond på kroner 750 kroner pr. seksjon.

VALG

13.

Valg av revisor, det er foreslått gjenvalg av RSM
14.

Valg av tillitsvalgte til styret og nedenstående er foreslått;

-

Styreleder Bjørn André Langset Gjermundnes velges for 1 år

-

Erlend Lillebø og TinatinSvendsen velges for 2 år.

-

To varamedlemmer Sunniva Slåtten og Martin Andreas Vegan Vårdal velges for 1 år

Styremedlemmer Jan-Georg Flinstad og Torkil Ranvik har 1 år igjen og er ikke på valg.

ANNET

15.

Styrets generelle informasjon
16.

Eventuelt

Vi håper seksjonseierne har anledning til å møte. De som ikke har anledning kan benytte vedlagt fullmakt for å gi styreleder eller annen utvalgt rett til å stemme på deres vegne.

Vennlig hilsen
Boligsameiet Uranienborgveien 29

v/ Bjørn André Langset Gjermundnes, styreleder

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. TILLITSVALGTE

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

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

Styrets e-post: styret@uranienborgveien29.no

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører var:

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

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

Sameiets revisor var:

RSM Norge AS
Fillipstad Brygge 1, 0252 OSLO

3. OPPLYSNINGER OM SAMEIET

3.1. Generelt

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Byggeår: 1939

Organisasjonsnummer: **984 048 343**.

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

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

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



FULLMAKT

Jeg, _____, eier av leilighet nummer ____ i Boligsameiet Uranienborgveien 29, gir herved fullmakt til styreleder Bjørn André Langset Gjermundnes til å stemme på mine vegne ved ordinært sameiermøte i 2023.

Sted _____, dato _____

FULLMAKT

Jeg, _____, eier av leilighet nummer ____ i Boligsameiet Uranienborgveien 29, gir herved fullmakt til _____ til å stemme på mine vegne ved ordinært sameiermøte i 2023.

Sted _____, dato _____



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

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

Sameiet forurensar det ytre miljø minimalt.

Sameiet er medlem i Huseierne (Tidligere Huseiernes Landsforbund).

3.2. Vaktmester

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

3.3. Retningslinjer for styrearbeidet

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

3.4. Husordensregler

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

3.5. Utleie

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

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

3.6. Parkering i gården

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

3.7. Sykkelparkering

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

3.8. Markiser

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

3.9. Vaskeri

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

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

3.10. Callinganlegg

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

3.11. TV, internett

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

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

3.12. Brannsikringsutstyr

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

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

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

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

3.13. Ventilasjon

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

For de som har nabo med balkong, pass på å ikke bruk ventilen som vender mot naboens balkong til kjøkkenviften, men ventilen som vender direkte ut mot gaten.

3.14. Isolasjon

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

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

3.14 Våtrom

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

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

3.15. Energimerking

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

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

3.16. HMS – internkontroll

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

3.17. Låssystem og postkasser

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

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

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

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

3.18. Eksisterende avtaler 2024

Sameiet har inngått faste avtaler med følgende firmaer:

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

Heisservice
 TV og internett
 Systemnøkler
 Callinganlegg

Otis AS (Service- og vedlikehold)
 Telia
 Låshuset Sikkerhetssenter AS
 Installatørene AS

4. Forsikring

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

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

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

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

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

5. STYRETS ARBEID

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

5.1. Arbeid som er utført i 2024

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

5.2. Dugnad

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

5.3. Vedlikeholdsplan

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

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

- Oppgradere bakgård

5.4. Nettsider

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

5.5. Søppel

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

6. FELLESUTGIFTER

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

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

6.1. FELLESGJELD

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

7. SAMEIERMØTET 2025

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

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

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

Vi ønsker alle seksjonseierne velkommen.

Oslo, 2/4 2025

Styret for Boligsameiet Uranienborgveien 29

Bjørn André Langset Gjermundnes, styreleder
(sign.)

Erlend Hove Lillebø
(sign.)

Jan-Georg Flinstad

Martin Andreas Vegan Vårdal

Torkil Ranvik

(sign.)

(sign.)

(sign.)

HUSORDENSREGLER for Boligsameiet Uranienborgveien 29

Vedtatt på sameiermøtet 24.04.2013

1. Generelt

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

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

2. Fremleie

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

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

3. Bruk av fellesarealer

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

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

Beboere oppfordres til å følge Renovasjonsetatens retningslinjer for kildesortering.

5. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

6. Vedlikehold og skader

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

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

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

7. Dyrehold

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

8. Vaskerommet

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

9. Postkassene

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

10. Reaksjoner ved brudd

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

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Uranienborgveien 29
(Vedtatt april 2000, sist endret 24.04.2013)
(Vedtatt og endret 15.1.2025)

§ 1 Eiendommen - formål

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

§ 2 Organisering av sameiet

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

§ 3 Rettslig råderett

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

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

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

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i innehavers eiertid, blir betalt.

Før fremleie skal seksjonseier melde fra til styret.

§ 4 Rett til bruk

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

Bruken må ikke føre til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 7 Felleskostnader

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

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

§ 8 Vedlikehold

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

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

§ 9 Mislighold. – Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

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

§ 10 Styret

10.1 Sammensetning og valg

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

10.2 Styrets myndighet

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

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

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

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

§ 11 Sameiermøtet

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

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

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

§ 12 Forretningsfører

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

§ 13 Mindretallsvern

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

§ 14 Regnskap og revisjon

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

§ 15 Endringer i vedtektene

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

§ 16 Generelle plikter

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

Nedbetalingsplan

Her vises fremtidige låneinnbetalinger. Nedbetalingsplanen inkluderer ikke utestående betalinger eller eventuelle tilleggstjenester knyttet til lånet.

Dato	Totalt	Restgjeld
01.11.2025	40 262,00	4 013 239,00
01.12.2025	39 955,00	3 998 684,00
01.01.2026	39 955,00	3 984 037,00
01.02.2026	39 955,00	3 969 298,00
01.03.2026	39 956,00	3 954 466,00
01.04.2026	39 955,00	3 939 541,00
01.05.2026	39 955,00	3 924 522,00
01.06.2026	39 955,00	3 909 409,00
01.07.2026	39 955,00	3 894 201,00
01.08.2026	39 955,00	3 878 897,00
01.09.2026	39 955,00	3 863 497,00
01.10.2026	39 955,00	3 848 000,00
01.11.2026	39 955,00	3 832 405,00
01.12.2026	39 955,00	3 816 712,00
31.12.2027	479 460,00	3 620 516,00
31.12.2028	479 460,00	3 408 985,00
31.12.2029	479 460,00	3 180 918,00
31.12.2030	479 460,00	2 935 023,00
31.12.2031	479 460,00	2 669 907,00
31.12.2032	479 460,00	2 384 068,00
31.12.2033	479 460,00	2 075 887,00
31.12.2034	479 460,00	1 743 616,00
31.12.2035	479 461,00	1 385 372,00

Dato	Totalt	Restgjeld
31.12.2036	479 461,00	999 124,00
31.12.2037	479 460,00	582 684,00
31.12.2038	479 461,00	133 691,00
31.12.2039	136 178,00	0,00

Lånedetaljer



Lånenummer	6233.80.08967	Kopier
Innvilget lånebeløp	10 000 000,00	
Saldo	4 027 758,00	
Innbetalt	5 972 242,00	
Effektiv rente	7,89%	
Nominell rente pr d.d.	7,55%	
Rentetype	Flytende	
Låntaker/medlåntaker	null BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29	
Valuta	NOK	

Nedbetalingsplan

Avdrag	14 519,00
Betalingsintervall	1 måned
Lånetype	Annuitetslån
Neste rentebetalingsdato	01.11.2025
Neste avdragsdato	01.11.2025
Antall terminer per år	12
Siste innbetaling	01.04.2039
Antall innbetalinger	162

Uraniemborgvn. 29
nr. 1658 / 1938
våningshus

A. N. N. L. D. S. Y.

V.B.

1888/38

Skrivelse.
9 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen

" II " Felserådet.

Oppmålingschefen

Nr. 28 SEP. 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 29 Uranienborgveien.

Innlevert 26. september 1938.

Attestert

27 NOV. 1938

Oversendes hr. oppmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, 2te § 48, 2te og 3te § 49, samt vann- og kloakkvesenet;
til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 27-9-1938.

E. A. A. A.

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

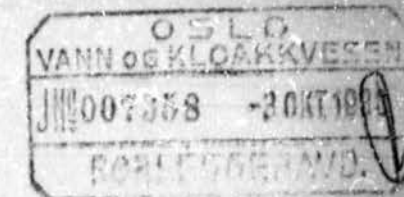
Oslo 28/9 1938

Regulerings

Reg. chefen i. nr.

Nr. 28 SEP. 1938

E. A. A. A.



M/B

Uranienborgveien 29
Oppm. chefens eksp. av 28/9 38

Oversendes herr varnverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen
bl. 2 med rødt.

Uranienborgveien er regulert 15,7 m. bred med 5 m. tilbake-
trukket byggelinje på gatens sydvestside vis å vis nr. 29.

Over tomten er regulert en indre byggelinje i 12 m. avstand
fra og parallell med reguleringslinjen mot gaten.

Gatens regulerte höide ved Eilert Sundts gates nordvestside
er kote 46. Herfra stiger den med 1:11,6 efter midtlinjen til kote 51.90.

Fortågstigningen er 10 cm.

Hensyn må tas til den bestående kantsteinshöide.

For strøket gjelder byplanvedtekt 171. Denne er ennå ikke
stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Den regulerte gesimshöide kote 65,0 er inntegnet på fasade-
oprisset bl. 9 med rød linje.

Oslo reguleringsvesen den 30. september 1938.

*Oppm.
chefen*

H. A. A.

EAF/GE.

J.nr. 7358/1938. matr.-nr. 29 Uranienborgveien.

Oversendes bygningsskontrollen i Oslo.

De på bl. 3 viste kotehöider på kjellergulv betinger
at hovedkloakken i Uranienborgveien omlagges (senkes) fra Eilert
Sundts gate og opover i en lengde av ca. 40 m. Omlegningen må bekostes
av byggherren og rekvireres utført i god tid.

Under forutsetning av at foranstående blir ordnet
approberes kjellergulv kote + 44,90 og + 44,70 (fyrtrum) med kloakk-
uttrekk forgrenet på hovedkloakk rett ut for Østre gavl (forgrenings-
punktets kotehöide ikke höiere enn kote + 43,60). Den viste bak-
bygning forutsettes uten kjeller.

3

Såfremt kjellergulv skifter h ide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er h iest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet   gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett støp, såfremt dette skulde vise sig nødvendig.

- Der må sørges for nødvendig g rdsavl p.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca.

40 m.

Ingen bunnledning tillates innstøpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nødvendig for   opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig   opstille de nærmere bestemmelser n r anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornødent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 7 oktober 1938.

Ad: 29 Uranienborgveien.

J.nr. 1658/1938. CH.

V. d. til innstilling.

Oslo den 11. oktober 1938.

Vente på fr delings og h rsakst  påtegninger

Bp. 12 Br ndst. betingelse

13 H rsakst 

14/16

Oslo husn d iant. 4. 4-16.

Plan- og bygningsetaten



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

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202114673 - 15 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Zeeshan Aziz	Dato: 18.12.2023
Adresse:	URANIENBORGVEIEN 29	Eiendom:	214/406/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29	Søker:	CHRISTIAN SUNDBY ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/byg�ard/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Uranienborgveien 29

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

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

Godkjente tegninger

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

Klagefristen er tre uker

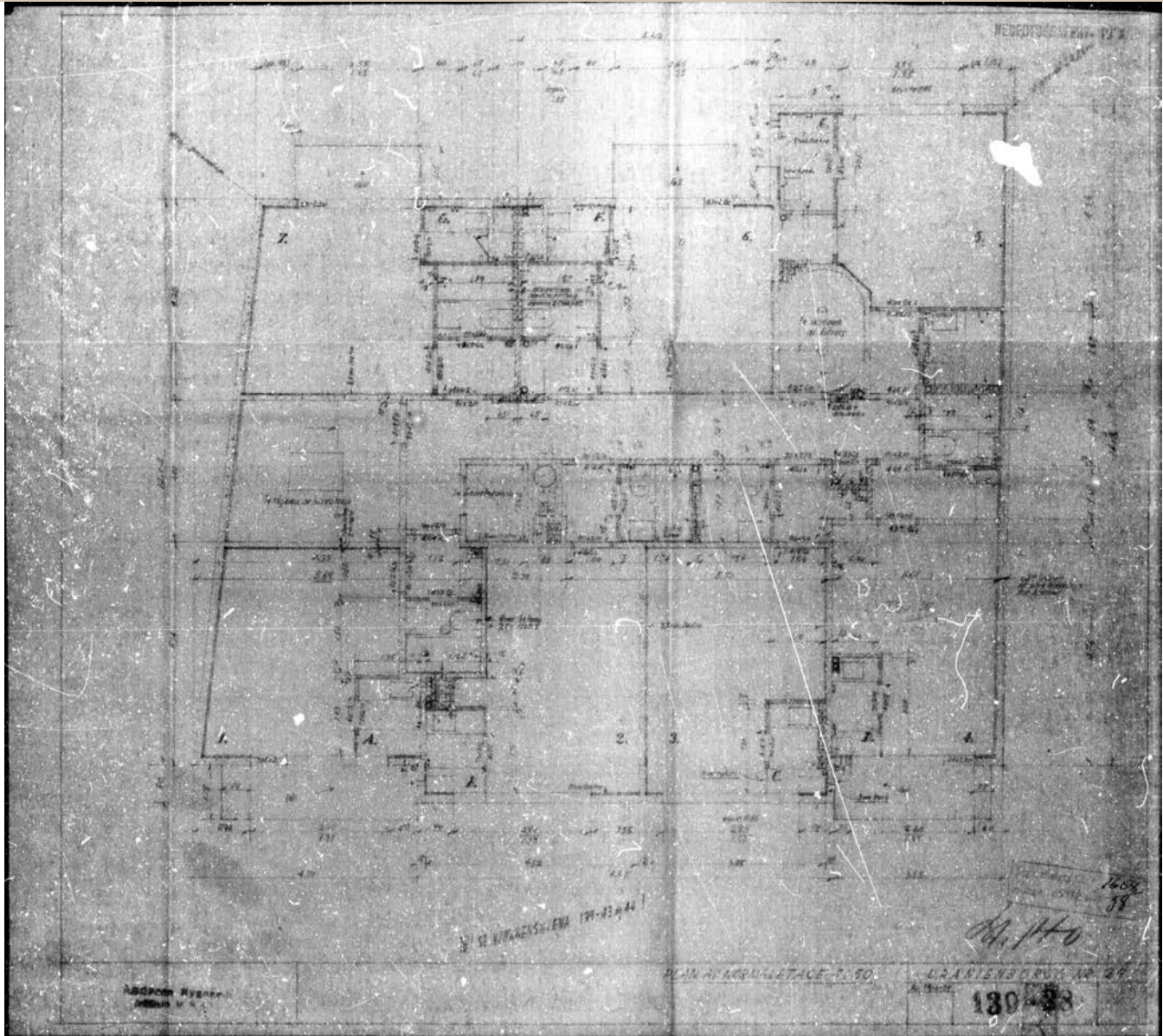
Det er mulig   klage på vedtaket. Fristen for   klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.  27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Sentralbord: +47 21 80 21 80 Kundesenteret: +47 23 49 10 00 postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA
---	--	--

Vennlig hilsen

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

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



TINGLYST
DAGBOKNR. 75635/105
15 DES 2000
PLAN OG BYGNINGSSETATEN
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBE

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen	
Kommunenr / Kommunens navn	Gnr Bnr Feste nr Snr
0301 Oslo	214 406

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn Ideell andel
940954894	Dronen A/S

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	For-mal ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mal ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mal ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mal ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	(B)	120		13	(B)	25		25	(B)	26		37	(B)	27		
2	(B)	27		14	(B)	25		26	(B)	26		38	(B)	26		
3	(B)	27		15	(B)	29		27	(B)	25		39	(B)	26		
4	(B)	26		16	(B)	27		28	(B)	25		40	(B)	25		
5	(B)	26		17	(B)	27		29	(B)	29		41	(B)	25		
6	(B)	25		18	(B)	26		30	(B)	27		42	(N)	75		
7	(B)	25		19	(B)	26		31	(B)	27		43				
8	(B)	29		20	(B)	25		32	(B)	26		44				
9	(B)	27		21	(B)	25		33	(B)	26		45				
10	(B)	27		22	(B)	29		34	(B)	25		46				
11	(B)	26		23	(B)	27		35	(B)	25		47				
12	(B)	26		24	(B)	27		36	(B)	29		48				
Sum tellere:				1249	= nevner:				1249							

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formelstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

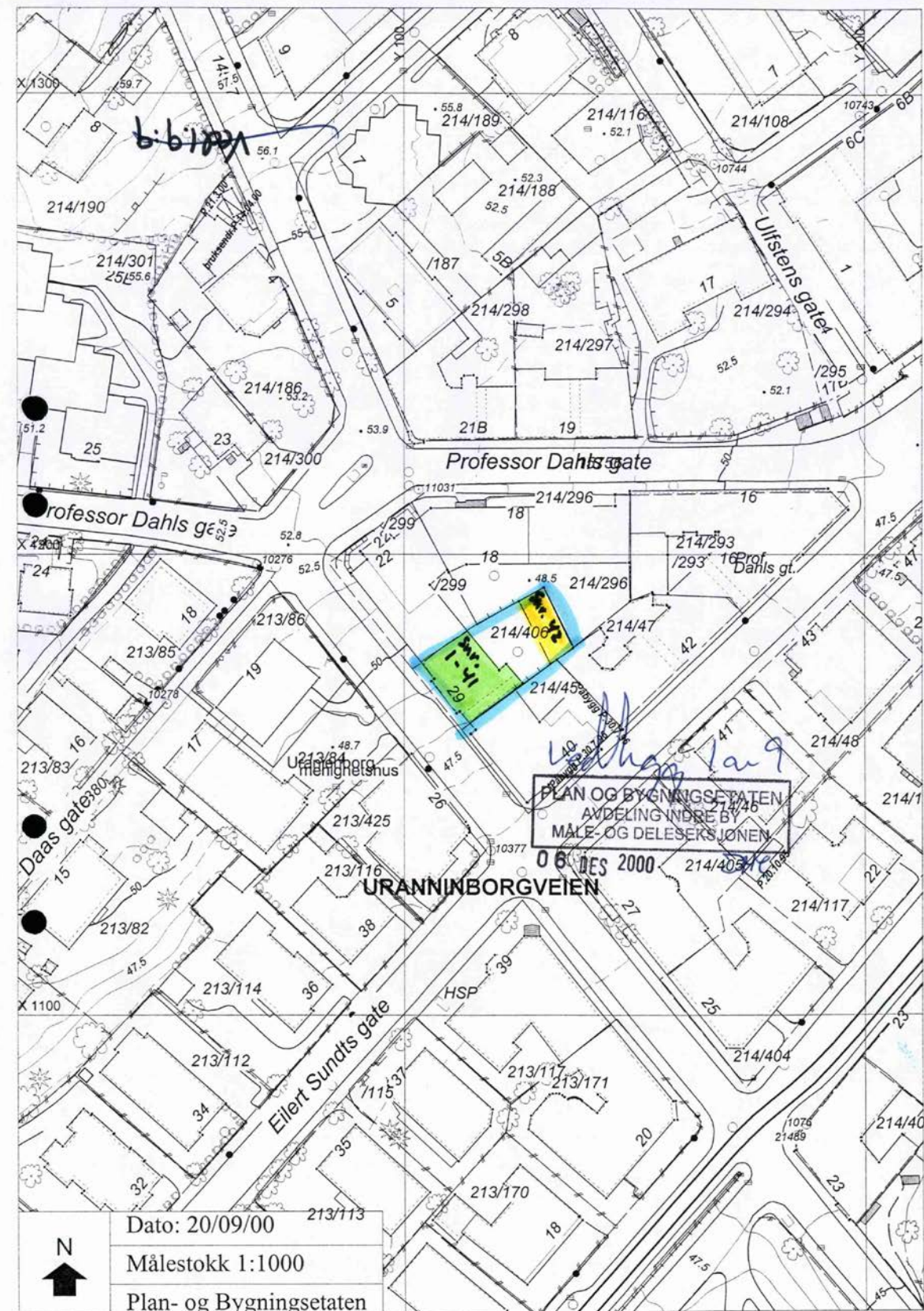
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

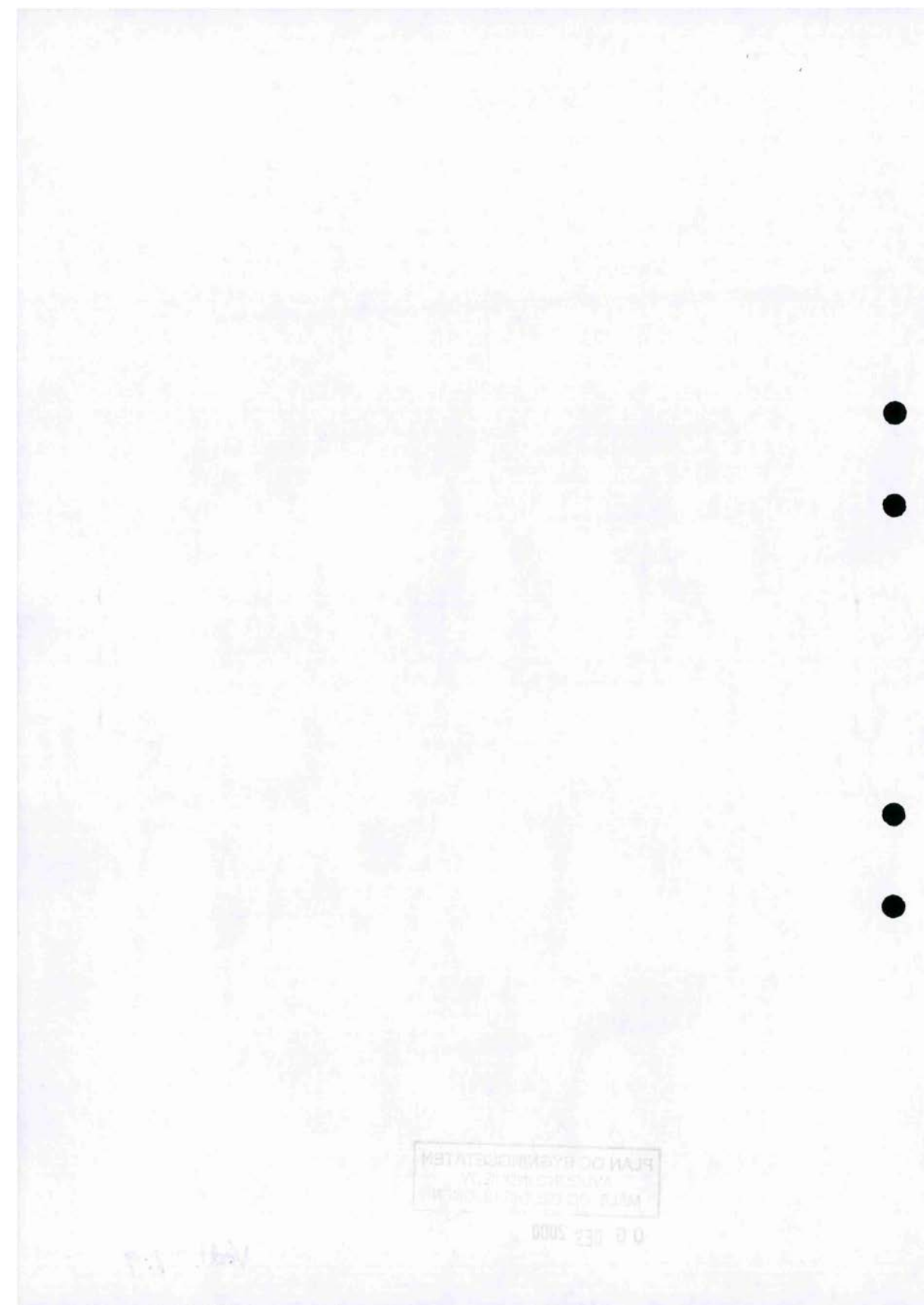
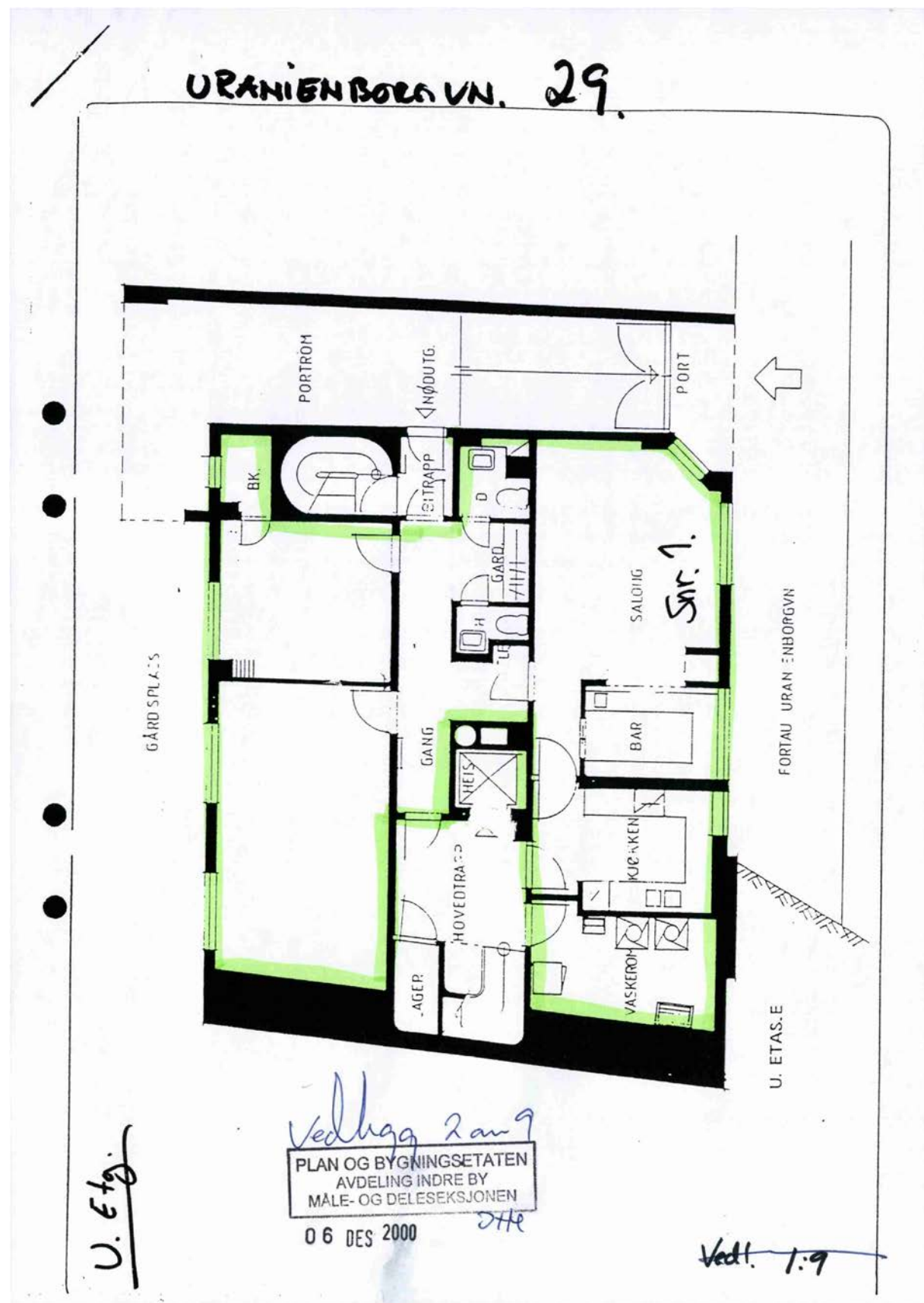
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal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

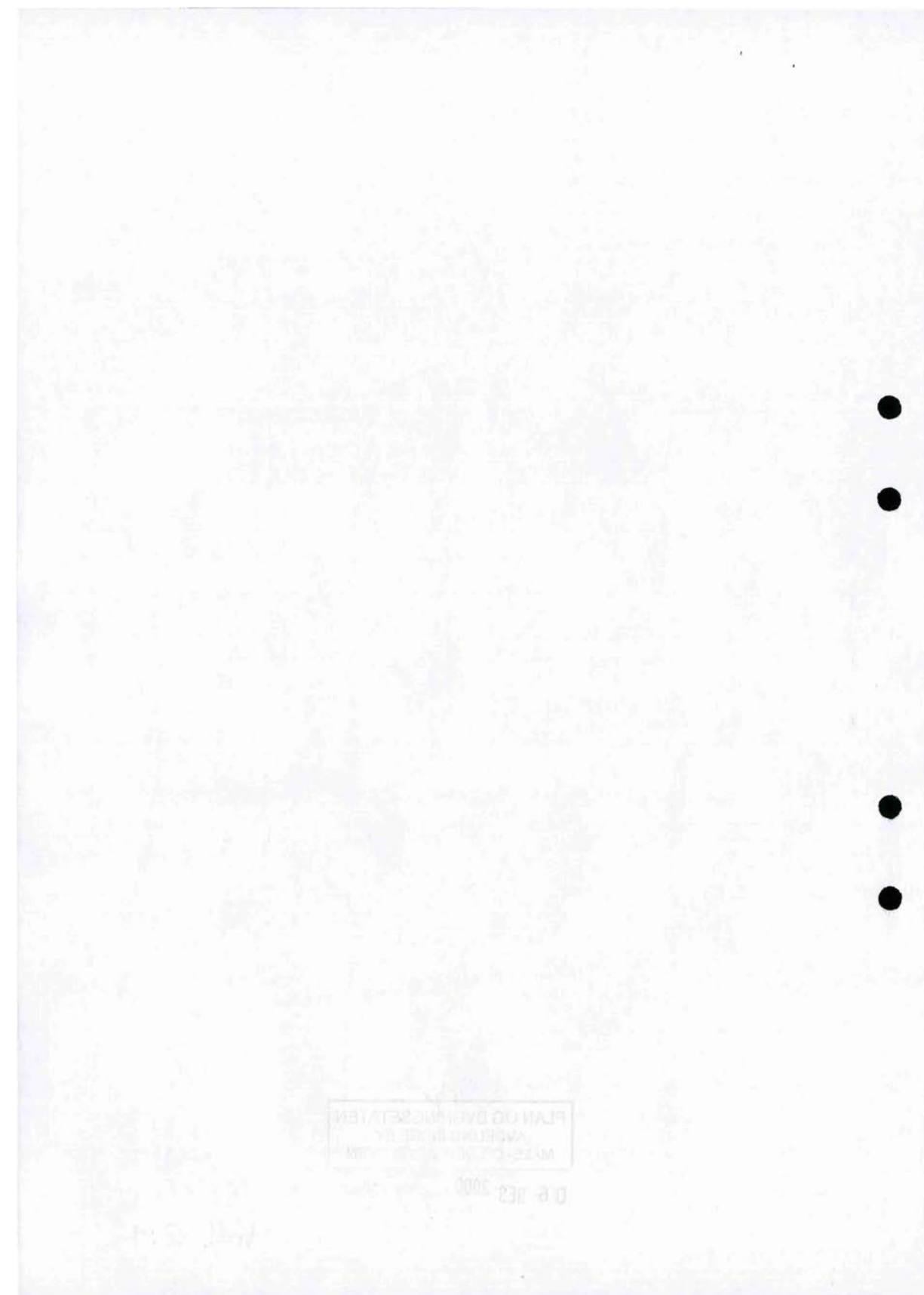
7. Underskrifter

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

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted, dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾			
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
214	406	1-42	
Dato			Stempel og underskrift
			OSLO kommune
06 DES 2000			PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietots samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			

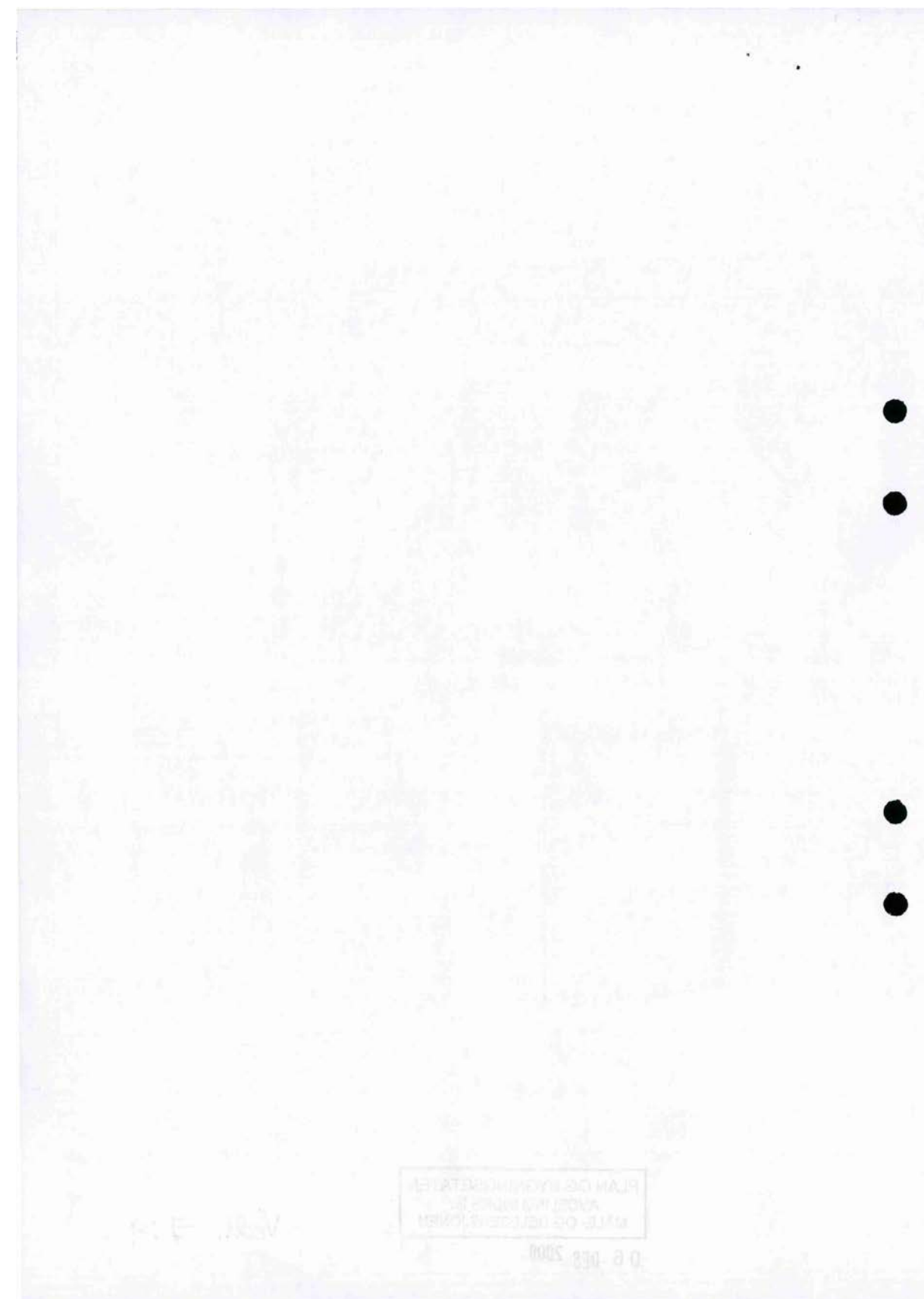
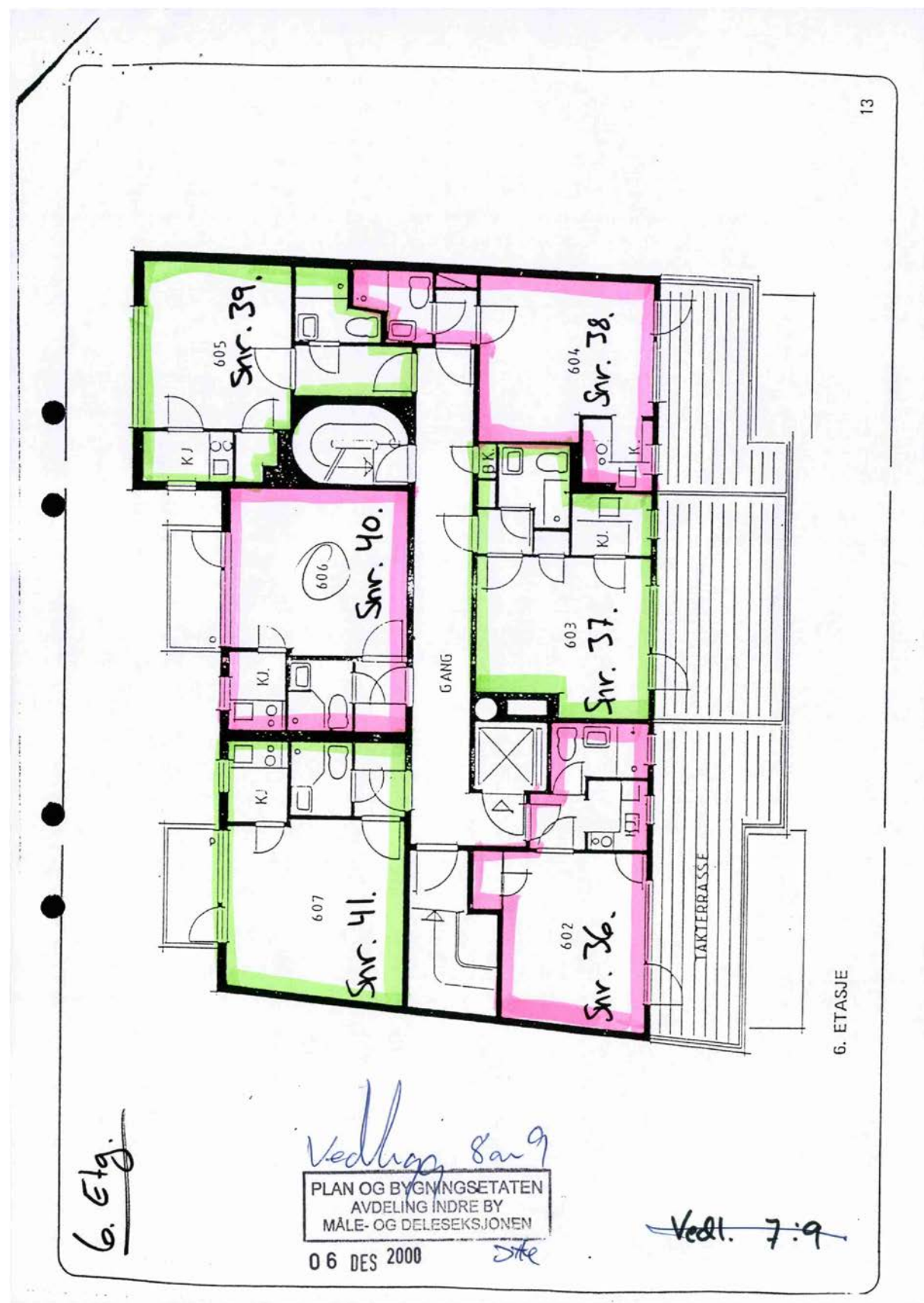














Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00084655	16.10.2025	01250048

Ident
2000/75635/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post post@kartverket.no	Telefon 32 11 80 00	Besøksadresse Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postadresse Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20283, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

S-2255

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

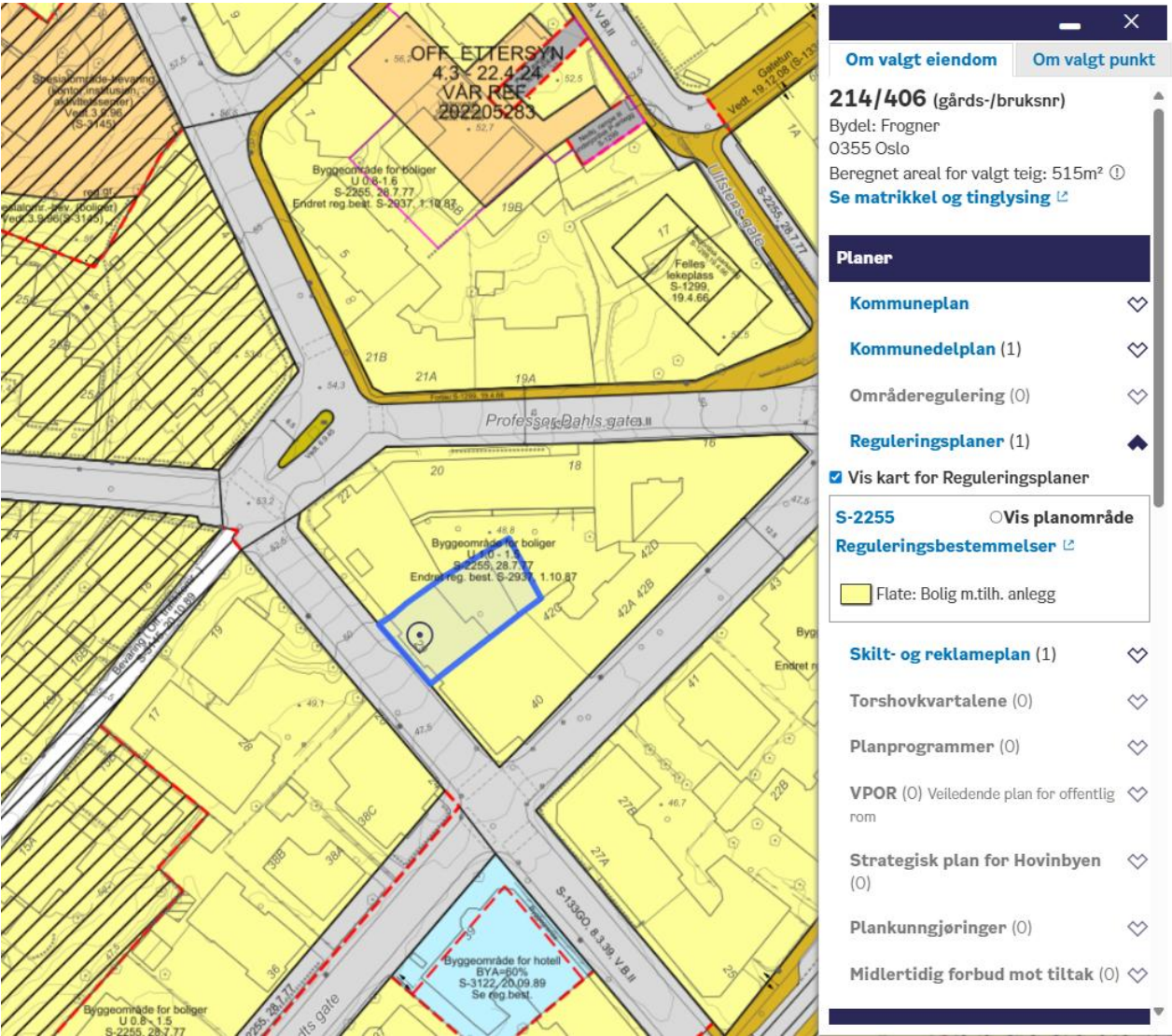
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

S-2255.doc

Generert 29.11.2013 13:18

Side 2 av 2

Reguleringskart



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

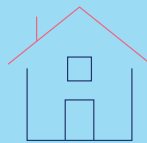
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

didrik.tollefsen@emera.no
+47 469 28 782

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, 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.

Budskjema



Didrik Tollefsen
didrik.tollefsen@emera.no
469 28 782

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING