EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260171
Addresse	Uranienborgveien 29		
Postnr.	0355	Sted	OSLO
Selgers navn	Max Georg Flinstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Max Flinstad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/02

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Originale fliser på gulv i dusj ble mattet, flytende membran med remser ble lagt ovenpå originaler fliser. Nye fliser lagt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Privat

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Originale fliser på gulv i dusj ble mattet, flytende membran med remser ble lagt ovenpå originaler fliser. Nye fliser lagt

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert ny lampe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Privat

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye rørstokker på tilførsel v/k vann

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det finnes dokumentasjon. Dette var en større jobb utført av godkjent firma

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pumpekum på for grunnvann i kjeller

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det utredes i disse dager ifm en lekkasje på nordsiden taket over leilighet i 6 etg

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taktekking og rep tak i 2013

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Finnes dokumentasjon. FagTak AS ugførte jobbenOpak rapport feb 2026

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny fasade, nye vinduer, nye rekkverk verandaer og etterisolering av yttervegg 2024-2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har dokumenter. UTF var KirkestuenSe også Opak rapport fra feb 2026

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se Opak rapport

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

2024/25 - Tilrettelagt for noen nye boder som en del av ombygging leilighet i kjellerDet er IKKE varig opphold i kjeller. Det er tilrettelagt med noen nye boder og etablert soner med egne nøkler så ikke alle beboere har tilgang til alle bodene.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Opak rapport

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det er noen anbefalte tiltal for sameiet som enda ikke er iverksatt

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetank er fjernet for lenge siden. Da det ble koblet om til fjernvarme

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger en tilstandsrapport utført av OPAK. Tiltak som utføres basert på denne planen vil medføre merkostnader.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eier har ikke bodd selv i leiligheten, men kjenner sameiet relativt godt da han har sittet i styret

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Jan-Georg Flinstad*

Initialer selger:
J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Uranienborgveien 29
0355 OSLO
Gnr./Bnr.: 214/406
Oslo kommune

Rapportdato: 15.05.2026
Befaringsdato: 12.05.2026
Referansenummer: 15081974

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 24 m² (BRA-i: 23 m²)

Totalt bruksareal: 24 m² (BRA-i: 23 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tommy Sverre
90476688

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.05.2026
Referansenummer	15081974
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0171
Hjemmelshaver/selger	Jan-Georg Finsad
Bygningssakkyndig inspektør	Tommy Sverre
Tilstede på befaringen	Jan Georg Finstad.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	15.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Uranienborgveien 29
Postnummer/sted	0355 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/406
Seksjonsnr.	25
Tomt	Eiet tomt: 515 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1952.		2000.

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Uranienborg, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført med bærende konstruksjoner i mur/ betongkonstruksjoner. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av murverk/ betong. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran/ papp. Entrédør med lås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral),

Boligen inneholder
4. etasje: Entré, stue/ kjøkken, bad.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon	10	
		Innredning	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	23			23	4
	Entré/ stue/ kjøkken, bad.				Balkong.
Kjelleretasje		1		1	
		Kjellerbod (1,3m2).			
SUM	23	1		24	4
	Total bruksareal: 24 m²				

Kommentar til arealmålingen

Balkong er oppmålt til 4m2.
Det er 1 disponibel kjellerbod på 1m2.

Takhøyden er på tilfeldige steder målt til:
2, 63m i stue/ kjøkken.
2, 15m i bad.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert, 04.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra seksjonering 4 etasje datert, 06.12.2000 Fremlagt fasadetegning fra ombyggingsår datert, 15.09.2021
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende fasadeendring datert, 15.12.2023.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt tilsynsrapport: Kontrollrapport brannalarmanlegg, datert 28.06.2023.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring i forbindelse med ny hovedtavle datert, 31.01.2022. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning fra år 2026. Speil med sidelys fra år 2026. . Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av støpejern. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 3

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert bom (hulrom i flisfuger) og tegn til løse veggfliser. Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige.

Gulvfliser har stedvis merker/ hakk i overflaten. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskiftning.

Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

På grunn av alder mangler sluket mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Avløpsrør av støpejern har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedsluk bad



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i dusjsonen

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Glatte fronter. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Det er ikke montert kjøkkenventilator. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør i bad. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

4. Etasje

TG 1	4. Etasje	På stue/ kjøkkengulv er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i mur/ betong.
Utvendige fasader av murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med lås. Vinduer/ balkongdør med karmer/ramme av tre (fra år 2021).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/ kjøkken til balkong på 4m2. Rekkverkshøyde er målt til 1, 24 meter. Balkong i betong- og metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall.
Gulvoverflater av synlig overflatebehandlet betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eiers representant er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Det opplyses om at det er utført egeninnsats ved utsifting av en del kontakter og brytere (lokk og deksler, innmat) samt installering av 12V-anlegget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er lovstridig å installere lavvoltsanlegg ved egeninnsats eller ufaglært arbeid så lenge vilkårene i loven er oppfylt. Om vilkårene er oppfylt er ikke undersøkt videre. Konsekvens er at ufaglært arbeid øker risikoen for feil og mangler, selv i de tilfeller dette ikke er lovstridig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige hvis man ønsker kontroll av utførelsen.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant (felles varmtvann).

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

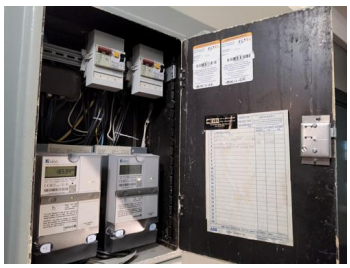
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Kun hovedtavle fra år 2022.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



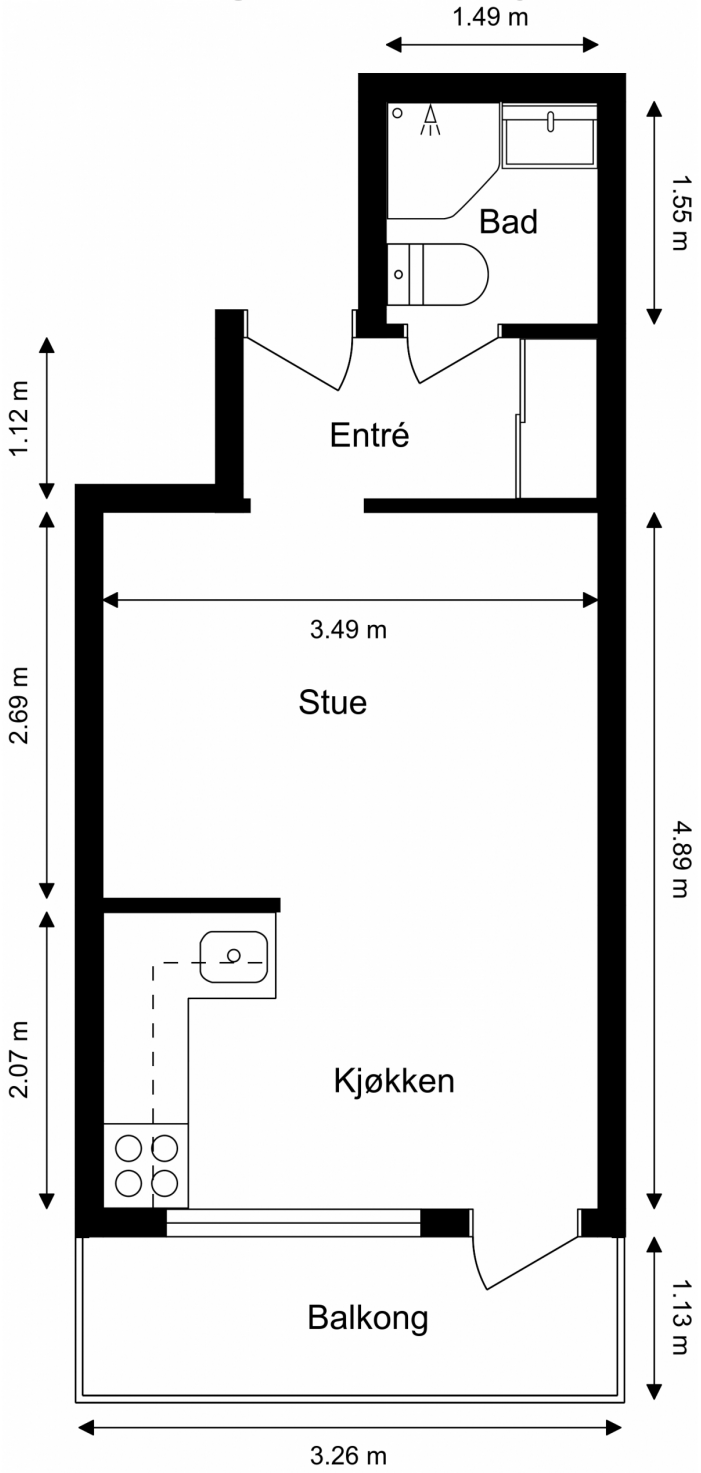
.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90476688

Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

Leilighet. - 4. Etasje



Ordernr. 15081974

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Uranienborgveien 29

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

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

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

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

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

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

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

Før fremleie skal seksjonseier melde fra til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
for
Boligsameiet Uranienborgveien 29

Vedtatt på sameiermøtet 24.04.2013

1. Generelt

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

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

2. Fremleie

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

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

3. Bruk av fellesarealer

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

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

Beboere oppfordres til å følge Renovasjonsetatens retningslinjer for kildesortering.

5. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

6. Vedlikehold og skader

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

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

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

7. Dyrehold

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

8. Vaskerommet

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

9. Postkassene

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

10. Reaksjoner ved brudd

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

U29 - Signering av årsregnskap 2025

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Årsregnskap 2025
Boligsameiet Uranienborgveien 29

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 984 048 343

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		1 867 719	1 534 278
Annen driftsinntekt		1 659 800	1 189 508
Sum driftsinntekter		**3 527 519**	**2 723 786**
Lønnskostnad	1	171 150	171 150
Annen driftskostnad		379 437	1 585 659
Sum driftskostnader		**550 587**	**1 756 809**
Driftsresultat		**2 976 932**	**966 977**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		12 653	11 453
Rentekostnad		-368 917	-459 677
Resultat av finansposter		**-356 264**	**-448 224**
Årsresultat		**2 620 668**	**518 753**
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	2	2 620 668	518 753
Sum overføringer		**2 620 668**	**518 753**

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
Fordringer			
Fordringer på sameiedeltakere		45 412	0
Andre kortsiktige fordringer		132 327	110 690
Sum fordringer		**177 739**	**110 690**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		400 427	817 750
Sum omløpsmidler		**578 166**	**928 440**
Sum eiendeler		**578 166**	**928 440**

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Egenkapital	2, 3	-3 435 699	-6 056 367
Sum egenkapital		**-3 435 699**	**-6 056 367**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til Nordea	4	3 818 954	5 107 977
Sum annen langsiktig gjeld		**3 818 954**	**5 107 977**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 342	429 288
Annen kortsiktig gjeld		111 569	1 447 542
Sum kortsiktig gjeld		**194 911**	**1 876 830**
Sum gjeld		**4 013 865**	**6 984 807**
Sum egenkapital og gjeld		**578 166**	**928 440**

Oslo, 10.04.2026

Bjørn Andre Langset Gjermundnes	Erlend Hove Lillebø	Christer Sundby
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Jan-Georg Flinstad		Torkil Ranvik
Styremedlem		Styremedlem

Org. nr. 984 048 343

Regnskapsprinsipper

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

Selskapets art og lokasjon
Selskapets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 214 bnr. 406 Oslo med fellesanlegg av enhver art.

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

	2025	2024
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum	**171 150**	**171 150**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

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

Note 2 Egenkapital

	Udekket tap
Pr. 31.12.2024	-6 056 389
Årets resultat	2 620 668
Pr 31.12.2025	**-3 435 720**

Sameiet består i dag av totalt 43 seksjoner, hvorav 42 leilighetsseksjoner og 1 garasjeandel. Antall seksjoner ble endret i løpet av 2025 som følge av reseksjonering av én stor leilighet til to mindre leiligheter.

Note 3 Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift. Sameiets bokførte egenkapital er negativ med NOK 3 435 720 per utgangen av regnskapsåret. Årsresultatet for 2025 viser overskudd kroner 2 620 668.

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

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

Note 4 Langsiktig gjeld

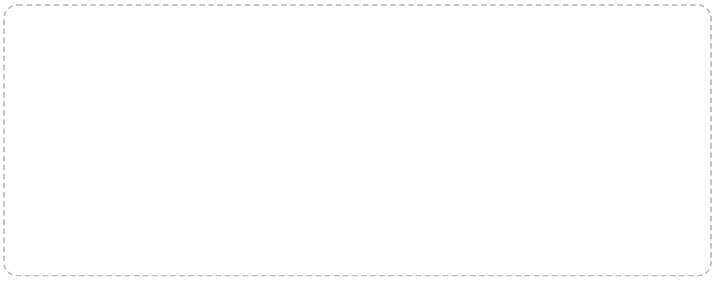
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2025	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	-3 818 954	-5 107 977
Sum	**-3 818 954**	**-5 107 977**

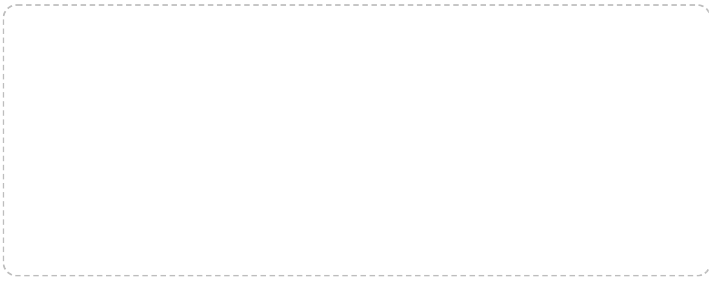
Sameiet har tatt opp et lån hos Nordea NOK 10 000 000 i 2022. Lånet nedbetales månedlig der gjenstående løpetid er 21 år og 3 måneder. Rentesatsen er p.t. 8,05 % p.a. Kostnadsførte renter på lånet i 2025 utgjør NOK 368 917. Det praktiseres individuell mulighet for nedbetaling av seksjonseiers andel av lånet

U29 Protokoll årsmøte 2026

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Protokoll Ordinært sameiermøte
Boligsameiet Uranienborgveien 29

Dato: 13. april 2026
Tid: 17.30
Sted: Uranienborg menighetshus

Sak 1 – Konstituering

Møtet ble åpnet av styreleder Bjørn André Langset Gjermundnes.
Antall fremmøtte seksjonseiere: 11
Antall mottatte fullmakter: 2

Vedtak: Sameiermøtet ble erklært lovlig innkalt og beslutningsdyktig.

Sak 2 – Valg av møteleder

Forslag: Styreleder Bjørn André Langset Gjermundnes.

Vedtak: Bjørn André Langset Gjermundnes ble valgt til møteleder.

Sak 3 – Valg av referent

Forslag: Forretningsfører Erik Glende Johnsen.

Vedtak: Erik Glende Johnsen ble valgt til referent.

Sak 4 – Valg av protokollunderskrivere

Forslag: En sameier sammen med styreleder.

Vedtak: Peer Sandborg ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder.

Sak 5 – Styrets årsberetning for 2025

Styrets årsberetning for 2025 ble distribuert med innkallingen.

Vedtak: Styrets årsberetning for 2025 ble tatt til orientering.

Sak 6 – Regnskap for 2025

Regnskap for 2025 ble gjennomgått, og alle spørsmål besvart.

Vedtak: Regnskapet for 2025 godkjennes.

Sak 7 – Revisors beretning

Revisors beretning for 2025 blir ettersendt sammen med protokoll

Vedtak: Revisors beretning tas til orientering.

Sak 8 – Styrehonorar

Styret foreslo styrehonorar på kr 150 000 pluss arbeidsgiveravgift.

Vedtak: Styrehonoraret har vært uendret i mange år. Sameiermøtet vedtok å justere honoraret i tråd med KPI på 3,6 %. For arbeidet i 2025 fastsettes styrehonoraret til kr 155 400 pluss arbeidsgiveravgift.

Sak 9 – Godtgjørelse til revisor

Styret foreslo godtgjørelse etter regning.

Vedtak: Godtgjørelse til revisor etter regning vedtas.

Sak 10 – Innkomne forslag

Det var ingen innkomne forslag til behandling.

Sak 11 – Budsjett 2025 og finansieringsmodell

Budsjett for 2025 og tilstandsrapport fra OPAK ble gjennomgått.

Vedtak: Budsjett for 2025 godkjennes. Finansieringsmodell vedtas som følger: Alt A – med innbetaling medio mai.

Sak 12 – Vedlikeholdsfond

Styret foreslo innkalling til vedlikeholdsfond på kr 750 per seksjon.

Vedtak: Sameiet vedtok å kalle inn til vedlikeholdsfond med kr 1000 per seksjon.

Sak 13 – Valg av revisor

Det ble foreslått gjenvalg av RSM.

Vedtak: RSM velges som revisor.

Sak 14 – Valg av styre og varamedlemmer

Valgkomiteens forslag ble gjennomgått.

Vedtak: Følgende styremedlemmer ble valgt.
Styreleder Bjørn André Langset Gjermundnes velges for 1 år
Styremedlemmer Torkil Ranvik og Christer Sundby velges for to år
To varamedlemmer Josefine Grønset Løken og Martin Andreas Vegan Vårdal velges for 1 år

Styremedlemmer Erlend Lillebø og Tinatin Svendsen har 1 år igjen og var ikke på valg.

Styremedlem og tidligere styreleder Jan-Georg Flinstad stilte ikke til gjenvalg da seksjonen er planlagt solgt i 2026. Vi takker for innsatsen for over 20 år i styret!

Sak 15 – Styrets generelle informasjon

Styret orienterte om pågående forhold i sameiet, og det ble vist til styrets årsberetning. Det ble oppfordret til å sette seg inn i punktene 3.12, 3.13 og 3.14 om brannsikring, ventilasjon og isolasjon.

Vedtak: Tas til orientering.

Sak 16 – Eventuelt

Det fremkom ingen saker som krevde vedtak og møtet ble deretter hevet kl 18.24.

Oslo, 13. april 2026

Bjørn André Langset Gjermundnes	Peer Sandborg
Styreleder	Protokollunderskriver

Boligsameiet Uranienborgveien 29 - Budsjett 2026 - Alternativ A

	Bud 2025	Faktisk 2025	avvik fra budsjett	Bud 2026
Inntekt felleskost	-1 638 846	-1 644 730	-5 884	-1 759 861
Inntekt parkering 1-6	-30 000	-38 400	-8 400	-38 400
Inntekt uteplass 1-6	-14 000	-19 200	-5 200	-19 200
Vedlikeholdsfond		-22 500	-22 500	-31 500
Ekstra innkalling ref OPAK				-310 000
Installasjon elbil lader	-137 500	-137 500		0
Annen inntekt	-15 000	-7 619	7 381	-15 000
Sum driftsinntekter	**-1 835 346**	**-1 869 949**	**-34 603**	**-2 173 961**
Styrehonorar	150 000	150 000		150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150		21 150
Sum honorarkost	**171 150**	**171 150**		**171 150**
Varer for videresalg	15 000	7 310	-7 690	15 000
Felles strøm	40 000	54 193	14 193	55 000
Fjernvarme	210 000	212 606	2 606	220 000
Kommunale avgifter	240 000	242 279	2 279	250 000
Heis	60 000	72 584	12 584	65 000
Renhold/Matteleie	75 000	82 318	7 318	85 000
Kabel TV	225 000	230 557	5 557	240 000
Andre driftskostnader	35 000	25 232	-9 768	30 000
Reparasjoner og vedlikehold	225 000	292 040	67 040	535 000
Installasjon elbil lader		134 960		
Revisjon	42 000	44 688	2 688	46 000
Forretningsførsel inkl lønn og ekstra	102 000	94 724	-7 276	97 000
Teknisk drift og vaktmester	85 000	86 413	1 413	90 000
Div. kostnader dugnad	0	7 678	7 678	10 000
Port	30 000	9 003	-20 997	10 000
Advokat / Konsulent	25 000	19 126	-5 874	10 000
Kontingenter	4 000	3 200	-800	3 500
Forsikring	110 000	120 338	10 338	125 000
Sameie møter	5 000		-5 000	5 000
Bankomkostninger	12 000	16 067	4 067	15 000
Sum Driftskost	**1 540 000**	**1 755 316**	**215 316**	**1 906 500**
Driftsresultat	**-124 196**	**56 517**	**180 713**	**-96 311**
Renteinntekter	-1 000	-1 339	-339	-1 000
Kundeutbytte Gjensidige	-10 000	-11 314	-1 314	-10 000
Finanskost	**-11 000**	**-12 653**	**-1 653**	**-11 000**
Årsresultat	**-135 196**	**43 864**	**179 060**	**-107 311**

U29 - Årsberetning 2025

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

U29

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

ÅRSBERETNING FOR 2025



- **TILLITSVALGTE**

Fra sameiermøtet 29. april 2025 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	Tinatin Svendsen	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Styremedlem	Torkil Ranvik	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Varamedlem	Martin Andreas Vegan Vårdal	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Varamedlem	Sunniva Slotten	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

Styrets e-post: styret@uranienborgveien29.no

- **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Skagen Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnummer: 912672778
Erik Glende Johnsen: erik.johnsen@skef.no (spørsmål om faktura etc.)

Sameiets tidligere forretningsfører Erik Riis-Johannesen pensjonerte seg i 2025 og Norsk Eiendomsforvaltning AS (Org.nr: 989497111) ble oppkjøpt av **Skagen Eiendomsforvaltning AS** (Org.nr: 912672778)

Sameiets revisor:
RSM Norge AS
Filipstad Brygge 1, 0252 OSLO

- **OPPLYSNINGER OM SAMEIET**

3.1. Generelt

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Byggeår: **1939**

Organisasjonsnummer: **984 048 343**.

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

Sameiet forhandlet i 2024 om ombygging av underetasjen og i denne sammenheng endret 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, den ene seksjonen ble solgt 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 daglige drift. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det er ingen fast ansatte i sameiet. Styret med vara har bestått av to kvinner og fem menn. Sameiet og styret arbeider for en tilfredsstillende kjønnsbalanse og ønsker flere kvinner i styret.

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. Etter at Norsk Eiendomsforvaltning ble oppkjøpt av Skagen Eiendomsforvaltning i 2025 har de også tatt over denne tjenesten. 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 er 1200 kroner. Bilene står parkert på egen risiko.

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.

Det er tegnet ny femårsavtale med Telia i 2026, med lavere pris enn den gamle og med større fleksibilitet og mer bredbånd inkludert i prisen.

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 bruke 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 måtte beskyttes mot fuktighet for at korroderingen av metall ikke skulle fortsette og sprekker i betongen skulle øke. Løsningen ble å isolere bygget på utsiden av betongen og legge nye plater med puss utenpå. På innsiden anbefales det å fjerne isolasjonen for at betongen skal holdes varm og tørr. Ved oppussing av leilighetene anbefales det derfor å fjerne isolasjonen og dekke veggene med materiale som gjør at fuktighet ikke trenger ut i muren. (Maling eller plater som hindrer gjennomtrenging av fuktighet).



3.14 Våtrom



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

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

3.15. Energimerking

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

Total fjernvarme kost i 2025 var kr 212.606 (inkl MVA). Per enhet kr **4725 /år** (ettroms).

For å finne tilnærmet fjernvarmekost på vanlige leiligheter deler vi summen på 45 (Per 2024 var det 41 seksjoner i sameiet hvor seksjon 1 var 5 ggr - totalt 45 enheter. Siden seksjon 1 ble delt i to i 2025 må man her gange summen med fem, og deretter og gange med 38/120 for leilighet 007 og 82/120 for leilighet 002)

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 (grønn, hvit og gul). I tillegg har hver seksjon fått 3 mindre 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.

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 2025

Sameiet har inngått faste avtaler med følgende firmaer:

Forretningsførsel	Skagen Eiendomsforvaltning AS
Revisjon	RSM Norge AS
Vaktmester og teknisk drift	Skagen Eiendomsforvaltning AS
Trappevask inkl. vaskeri	Byggservice og renhold AS
Brannvarslingsanlegg	Firesafe AS
Heisservice	Otis AS (Service- og vedlikehold)
TV og internett	Telia
Systemnøkler	Låshuset Sikkerhetssenter AS
Callinganlegg	Installatørene AS

- **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Gjensidige og polisen 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. Kontakttelefon Gjensidige ved akutt skade: 915 03100.

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

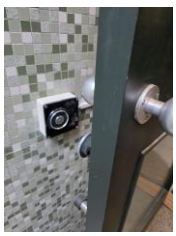
Den enkelte seksjonseier anbefales å ha egen hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

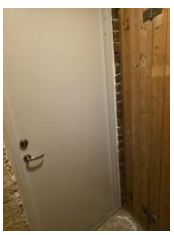
- **STYRETS ARBEID**

Styret har i 2025 avholdt to styremøter, møter i forbindelse med bytte av forretningsfører, samt holdt løpende kontakt ved behov. Styret har også hatt advokathjelp i forbindelse med reseksjoneringen i kjelleren. Det har også vært to årsmøter i 2025. Styret mener det er en normalisert drift i sameiet.

5.1. Arbeid som er utført i 2025

- Skiftet to branndører i kjeller. Døren til fyrrom og dør til hovedtavle strøm
- Installert magnetlåser på korridordører i alle etasjer og koplet de til brannanlegget
- Delt fyrrom i to og fått inn boder til nye leiligheter i kjeller
- Søkt om tilskudd til installering av elbilladere
- Installert elbilladere i bakgården og garasjene
- Bestilt tilstandsrapport for bygården fra Opak
- Årsmøte
- Ekstraordinært årsmøte
- Årlig brannkontroll med kontroll av leilighetene






5.2. Dugnad

Det ble avholdt dugnad 12. mai i sameiet der det ble malt, ryddet og båret bort mye til miljøstasjonen, samt maling, vasking i gården og spyling av gårdsplassen.

5.3. Vedlikeholdsplan

Styret fikk i 2025 rådgivningsselskapet OPAK til å komme med en tilstandsrapport:

> ***«Samlede kostnader forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene er vurdert til 8 700 000,-inkl. mva. I tillegg strakstiltak for 310 000,- inkl. mva. som bør utføres innen ett år.»***

Strakstiltakene omfatter:



- **Dybdeundersøkelse av vanninnsig i nedre kjeller (Tiltak 21.1)** – nødvendig for å avdekke årsak til fuktproblemer mot gatefasade og bakgård.
- **Utbedring av fallforhold i bakgården (Tiltak 21.2)** – mindre asfalteringsarbeid som skal sikre at vann renner bort fra bygget.
- **Feilsøk og tetting av aktiv taklekkasje samt reparasjon av himling (Tiltak 26.1)** – lekkasje ved heismaskinrom krever snarlig utbedring.
- **Skifte og tydelig merking av innvendig hovedstoppekran (Tiltak 31.3)** – viktig for beredskap ved vannlekkasjer.
- **Etablering av internkontrollsystem for elektriske anlegg (Tiltak 49.1)** – lovpålagt HMS- og sikkerhetskrav som sameiet i dag ikke oppfyller.
- **Service på brannalarmanlegget (Tiltak 54.2)** (feilmeldinger er utbedret i 2026).
- **Registrering og merking av utvendig hovedstoppekran (Tiltak 73.3)** – nødvendig for sikker og effektiv håndtering av vannforsyning.

Fra tidligere vedlikeholdsplan:

- Oppgradering av vaskerom og avløpsrør fra vaskerom
- Oppgradering av elektrisk anlegg oppover i etasjene
- Installering av brannslanger og utskifting av vannrør i bøttekottene
- Rørfornying av avløpsrør innvendig
- Rengjøring av ventilasjonssystemet
- Oppgradere bakgård

Rapport fra OPAK vedlagt

5.4. Nettsider

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

5.5. Søppel



Som tidligere år, har det i 2025 vært nødvendig med bortkjøring av søppel og skrot fra bakgården.

Spesialavfall skal leveres på miljøstasjonen ved Uranienborg kirke.

Åpen hver mandag ettermiddag klokken 16.00-17.30

• FELLESUTGIFTER

De månedlige fellesutgiftene i 2025 har vært kr 3065,-. Seksjon 1 og 43 betaler et større beløp grunnet størrelsen på sine seksjoner. 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 2025 benyttet 2 sameiere anledningen til å innløse sin andel. Til sammen har 23 av 41 seksjoner nå innløst sitt lån pr 31. 12. 2025.

• SAMEIERMØTET 2026

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, 4/3 2026

Styret for Boligsameiet Uranienborgveien 29

Bjørn André Langset Gjermundnes	styreleder
Erlend Hove Lillebø	styremedlem
Jan-Georg Flinstad	styremedlem
Torkil Ranvik	styremedlem
Tinatin Svendsen	styremedlem
Martin Andreas Vegan Vårdal	varamedlem

Nedbetalingsplan

Skrevet ut den 09.12.2025 kl. 13:49:18

Lånenummer: 6233 80 08967

Forfallsdato	Avdrag	Renter	Gebyr	Terminbeløp	Akk. saldo
Månedlig låneprofil					
01.01.2026	14 647,00	25 158,00	150,00	39 955,00	3 984 037,00
01.02.2026	14 739,00	25 066,00	150,00	39 955,00	3 969 298,00
01.03.2026	14 832,00	24 974,00	150,00	39 956,00	3 954 466,00
01.04.2026	14 925,00	24 880,00	150,00	39 955,00	3 939 541,00
01.05.2026	15 019,00	24 786,00	150,00	39 955,00	3 924 522,00
01.06.2026	15 113,00	24 692,00	150,00	39 955,00	3 909 409,00
01.07.2026	15 208,00	24 597,00	150,00	39 955,00	3 894 201,00
01.08.2026	15 304,00	24 501,00	150,00	39 955,00	3 878 897,00
01.09.2026	15 400,00	24 405,00	150,00	39 955,00	3 863 497,00
01.10.2026	15 497,00	24 308,00	150,00	39 955,00	3 848 000,00
01.11.2026	15 595,00	24 210,00	150,00	39 955,00	3 832 405,00
01.12.2026	15 693,00	24 112,00	150,00	39 955,00	3 816 712,00
Årlig låneprofil					
2027	196 196,00	281 464,00	1 800,00	479 460,00	3 620 516,00
2028	211 531,00	266 129,00	1 800,00	479 460,00	3 408 985,00
2029	228 067,00	249 593,00	1 800,00	479 460,00	3 180 918,00
2030	245 895,00	231 765,00	1 800,00	479 460,00	2 935 023,00
2031	265 116,00	212 544,00	1 800,00	479 460,00	2 669 907,00
2032	285 839,00	191 821,00	1 800,00	479 460,00	2 384 068,00
2033	308 181,00	169 479,00	1 800,00	479 460,00	2 075 887,00
2034	332 271,00	145 389,00	1 800,00	479 460,00	1 743 616,00
2035	358 244,00	119 417,00	1 800,00	479 461,00	1 385 372,00
2036	386 248,00	91 413,00	1 800,00	479 461,00	999 124,00
2037	416 440,00	61 220,00	1 800,00	479 460,00	582 684,00
2038	448 993,00	28 668,00	1 800,00	479 461,00	133 691,00
2039	133 691,00	1 887,00	600,00	136 178,00	0,00

Nabolagsprofil

Uranienborgveien 29 - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	11 min 0.8 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.) 789 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 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

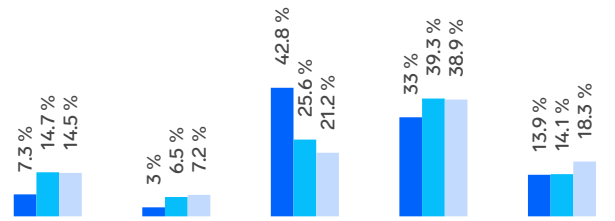
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	2 min 0.2 km
Hamna barnehage (1-6 år) 57 barn	4 min 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Briskeby	5 min
Rema 1000 Briskeby PostNord	5 min 0.4 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

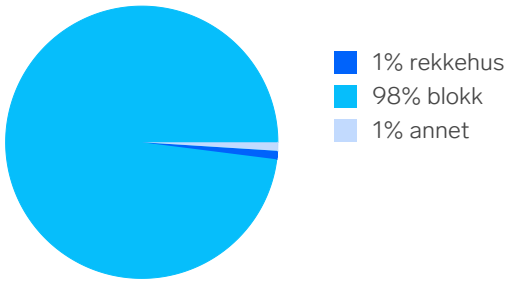
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

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



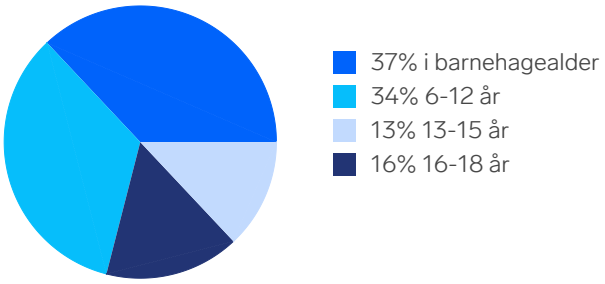
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

Sitat fra en lokalkjent

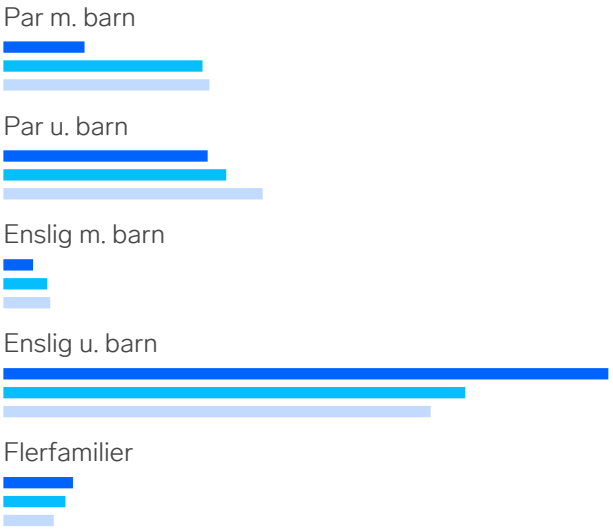
Varer/Tjenester

Valkyrien	8 min
Vitusapotek Briskeby	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



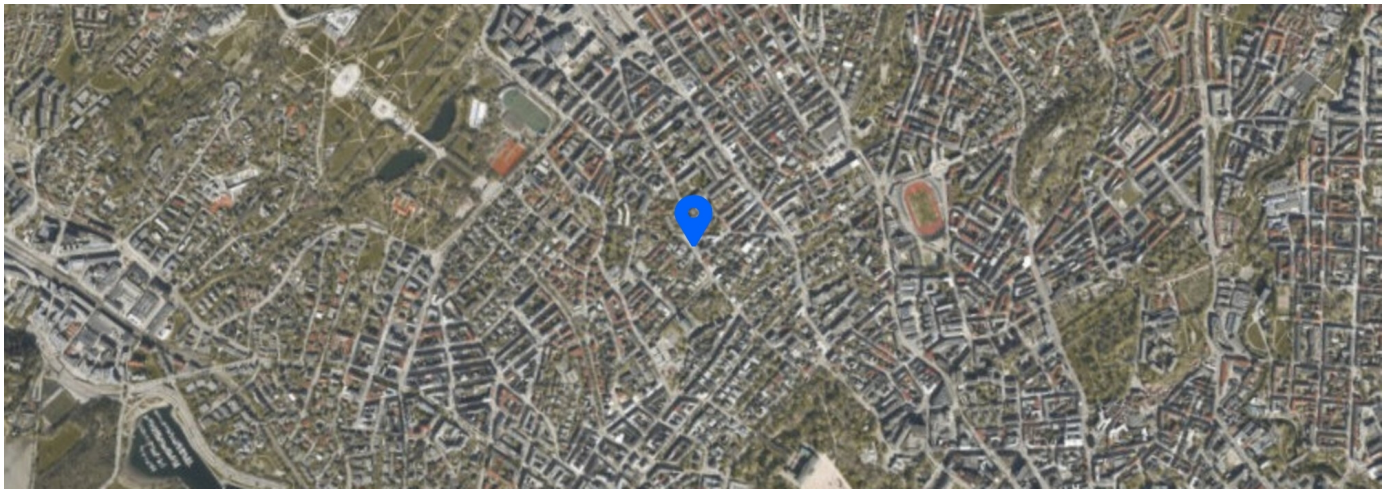
Familiesammensetning

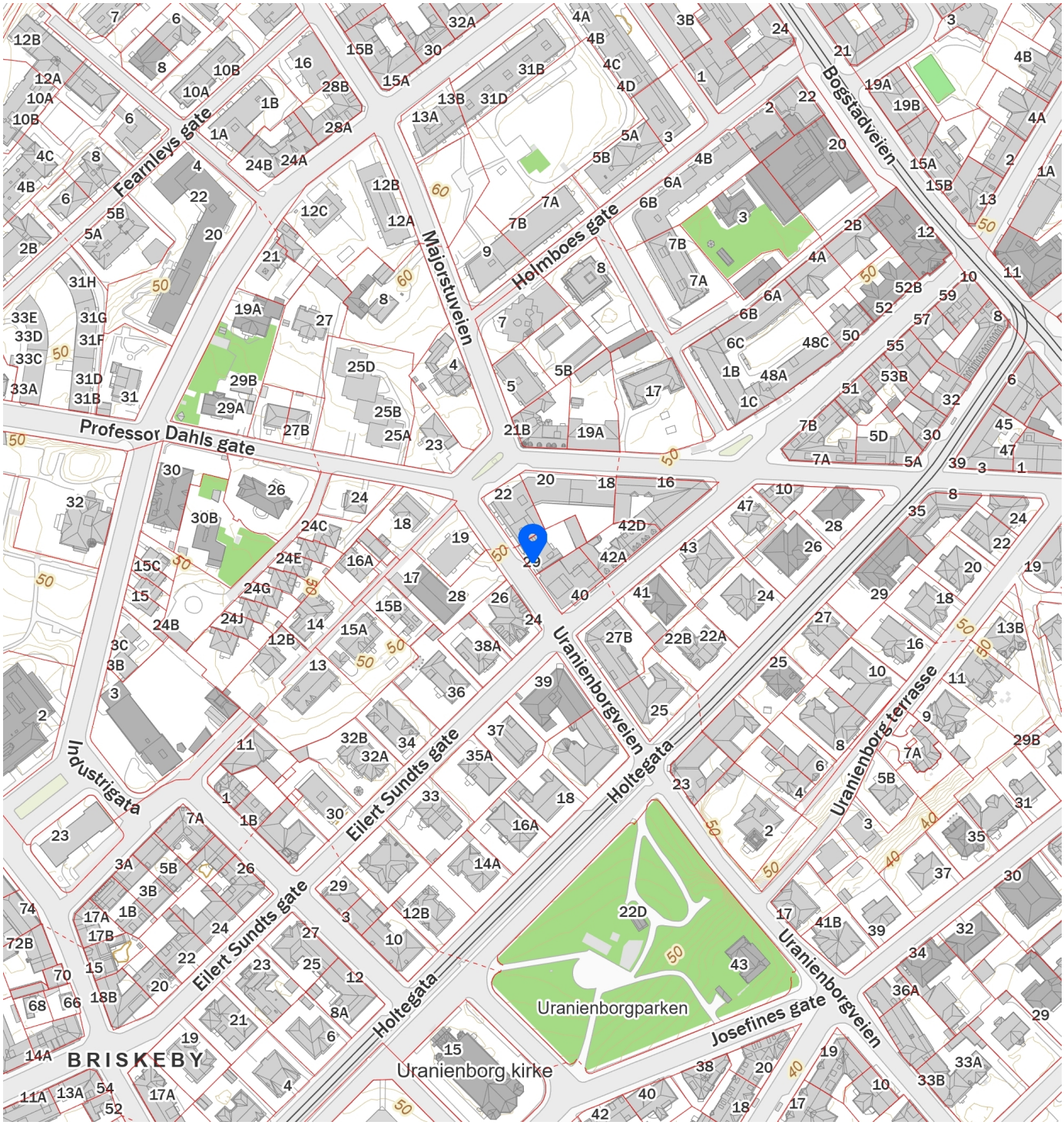


Sivilstand

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

FINN 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 2026





FINN

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 2026

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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