



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

URANIENBORG
TERRASSE 13A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Dyve & Partnere	
Oppdragsnr.	
159260063	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Charles James G Prentice	Elizabeth W Liao Prentice

Gateadresse	
Uranienborg terrasse 13A	
Poststed	Postnr
OSLO	0351

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Internet cost increase by 50 NOK
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

In the past the neighbour on the first floor said they saw some mice. A professional company came to sort their problem out. There was never any signs in our basement not our flat. There are no current issues. In the past there has also been a leak in the common area affecting the flat on the first floor and the basement flat. This has been fully fixed and was covered by insurance.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charles Prentice	7394f937afd70080209aa adaf0de908d1d87b8cc	11.05.2026 14:03:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elizabeth Prentice	7394f937afd70080209aa adaf0de908d1d87b8cc	11.05.2026 14:04:06 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

📍 Uranienborg terrasse 13 A, 0351 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 378, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 15289-1705

Eiendomsverdi ref nr: DB1850

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen

Sertifisert Takstingeniør: Hans Petter Tangen

Vår ref: Hans Petter
Tangen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig

Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningens primære konstruksjoner med grunnmur, yttervegger, fasader og yttertak er ikke omfattet av beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten. Kun leiligheten er omtalt og beskrevet.

Ved tidligere befarings i leiligheten er det oppgitt at vesentlig oppgradering er gjennomført i regi av tidligere eiere etter overtagelse i 2013. Arbeidene har omfattet endring av planløsning, etablering av nye våtrom, standardheving av innvendige overflater, ny kjøkkeninnredning, samt nye garderobe - og badroms-innredninger. Det er opplyst at elektrisk anlegg er oppgradert. Ny fast belysning er montert. Bergvarmeanlegg er etablert og vannbåren gulvvarme er installert.

Leiligheten er videre oppgradert i regi av nye eiere i 2021. Repos utenfor leiligheten ble flislagt. Spesialtilpasset og brannkvalifisert entrédør ble montert. Adkomsten til leiligheten ble med dette grepet vesentlig forbedret. En tidligere gang mellom entré og soverom på høyre side ble inkludert i soverommet og ny spesialtilpasset garderobeskap ble satt opp i rommet. Nytt spesialtilpasset garderobeskap ble montert i entré. Gulvflater med parkett ble slipt og overflatebehandlet. Marmorfliser ble lagt i våtrom og wc. En del nytt sanitærutstyr ble montert. Standardheving av vegg- og himlingsflater ble utført i alle rom og arealer. Fast montert garderobeinnredning i hoved-soverom ble pusset opp og nye badroms-innredninger ble montert. Ny kjøkkeninnredning tilpasset rommet ble montert. Original dør til baktrapp ble pusset opp. Overflater på terrasse med utgang fra kjøkken ble også pusset opp. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og samlestokker for varmeanlegg og forbruksvann ble installert i del av gang til baktrapp. Dette rommet er ikke utstyrt med sluk og har definitivt ikke våtroms-standard.. Styringsenhet for høyttaleranlegg er installert over himling. Rommet har altså funksjon som et teknisk rom. Leiligheten har et autentisk preg med god takhøyde og originale detaljer med stukkatur og rosetter. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

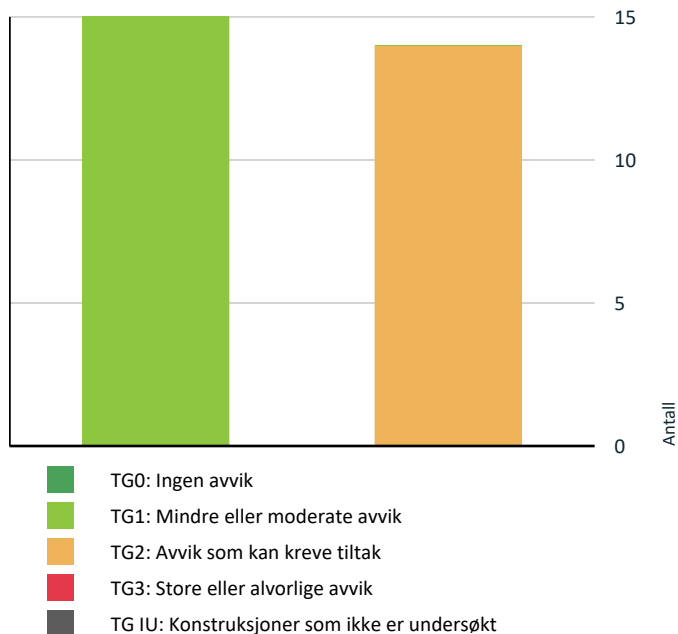
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighetens originale planløsning er endret gjennom årene. Endring av planløsninger internt i en bolig er søknadspliktige når de forutsetter inngrep i brannskiller mot tilstøtende leiligheter, eller når de forutsetter endring av bærende elementer.

Det er ikke kjent for undertegnede om det er foretatt endringer som er søknadspliktige uten at det på forhånd er søkt om tillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. nye forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS3600.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Rapporten behandler leiligheten spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. Nivået er relatert til de byggeforskrifter som var gjeldende, eller den byggeskikk som var rådende på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Bygningen er ferdigstilt i 1880, i en tid der formaliserte normer med forskrifter for byggverk enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og byggverk oppført mellom ca 1870 og ca 1920 har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for grunnleggende konstruksjoner i dette tilfelle.

For bygningsmessig oppgradering utført i ettertid, slik som etablering av våtrom, utskifting av røropplegg, installering av nytt varmeanlegg etc er det de byggeforskrifter som var gjeldende på tidspunkt for gjennomføring av det aktuelle tiltaket, som i vesentlig grad skal utgjøre referanse for valg av tilstandsgrad. Imidlertid foretas det gjerne tilpasninger i forbindelse med rehabiliteringsarbeider der det ikke alltid er mulig eller hensiktsmessig å etablere fullt samsvar med forskriftsmessige forhold.

Det er begrensede muligheter til å oppdage skjult svikt inne i konstruksjoner. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og tilstandsrapporten hensyntar derfor ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av rapporten. Vurdering av tilstand for bygningsdeler, installasjoner og produkter er basert på oppgitt informasjon på befaring, egne visuelle observasjoner, samt bruk av enkelt måleutstyr. Dokumentasjon for el arbeider utført i regi av dagens eiere er mottatt pr. e-post. Dokumentasjon for våtrom og varmeanlegg er ikke fremvist eller på annen måte mottatt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer - 1

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1880

Kommentar

I.h.t elektronisk grunnbok

Anvendelse

Entré, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, bad/wc, bad, separat wc og gang/vaskerom.

Sydøstvendt terrasse med utgang fra kjøkken, ca 4 kvm.

En kjellerbod, 15 kvm.

Standard

Påkostet leilighet med god standard.

Planløsningen er endret i regi av tidligere eiere på 2000- tallet ved at nytt våtrom ble etablert i tidligere kjøkken. Tidligere bad/wc ble utvidet og rehabilitert. Kjøkkeninnredning ble etablert i tidligere spisestue.

Oppgradering er gjennomført i regi av tidligere eiere etter overtagelse i 2013. Bergvarmeanlegg er etablert og vannbåren gulvvarme er installert.

Videre oppgradering er gjennomført i regi av dagens eiere i 2021. Standardheving av innvendige gulv- vegg og himlingsflater er utført. Ny kjøkkeninnredning og annet fast inventar er montert.

Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

To vinduer er fra 2016 med tolags isolerglass i malte trerammer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør i B-30 standard med lyddempende egenskaper er montert i regi av tidligere eiere i 2021

Døren er spesialtilpasset for leiligheten, og har et autentisk uttrykk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Øvrige vinduer er av eldre årgang med enkelt glass i malte trerammer, stedvis med varevinduer på innside.

Vinduene er utbedret i regi av tidligere eiere i år 2020/2021.

Vindusrammene ble pusset ned, sparklet og malt.

Rettvokst og seinvokst trevirke, såkalt malmfuru ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer på tidspunkt for oppføring av denne bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Til tross for at tilstanden til de originale vinduene fremdeles er på et nivå der man kan utføre vanlig vedlikehold fremstår vinduene også med aldersrelatert slitasje i form av redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De originale vinduene kan aldri oppfylle de krav til energieffektivitet som stilles til moderne produkter, og utskifting til moderne vinduer med trelags isolerglass vil redusere varmetap/energiforbruk i større grad enn med originale vinduer i forbedret tilstand. Allikevel er forbedringspotensialet for de eksisterende vinduene stort. Fortsatt regelmessig vedlikehold med tidvis oppmaling og tidvis utskifting av kitt er nødvendig for fortsatt bruk. Utvendig vedlikehold omfatter oppmaling og utskifting av kitt som løsner, samt å sørge for at utvendige beslag som sammenfører rammene ikke ruster. Justere rammene enkelte steder slik at alle vinduer lett lar seg åpne og lukke. En vesentlig mulighet til forbedring ligger i å erstatte de innvendige varevinduene med nye innervinduer med tolags isolerglassrute. Tettelister kan monteres på de originale ytterste rammene. I tillegg kan trekk unngås ved å fjerne gerikter (vinduslister), og erstatte det som er av gammel isolasjon med ny.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra kjøkken, ca. 4 kvm.

Terrassedekke i tre-bjelkelag med gulvmembran, påstøp i betong med flislagt overflate,

Grå fliser i dimensjon 30 x 60 cm.

Avrenning av overflatevann via slukrist i terrassedekket

Videre avrenning med rørstuss til terreng.

Terrassen er avgrenset med veggsoffel i pusset og malt tegl.

Pusset og malt rekkverk med sokkelfliser og topp-plater i skifer.

Høyde på rekkverk fra terrassedekke er 70 cm.

Tak med plexiglass i stålramme er montert til vegg over terrassen.

Dobbelt kontaktpunkt på vegg.

Sokkel som avgrenser terrassedekket og rekkverket over er pusset opp i regi av tidligere eier i 2020/2021.

Stålrammen i taket over terrassen ble også pusset opp og overflatebehandlet på denne tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon med nærmere beskrivelse av utførelsen er ikke mottatt. Membrantekkingens alder er derfor ikke kjent.

Tilstandsgrad 2 er relatert til rekkverkshøyden og manglende kjennskap til utførelse, alder og tilstand.

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra balkong-dekket til terreng er under 10 meter. Rekkverkshøyden er som nevnt ca. 70 cm. Avrenningspunktet er vesentlig mindre i dimensjon enn normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverket er stabilt og i normalt god stand. Det foreligger ikke krav til endring.
Aldersrelatert slitasje på tettesjikt/membranløsning er sannsynlig. Man må derfor være forberedt på at slitasje med behov for å gjennomføre tiltak kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker. Tverrsnittet på avrenningsfunksjonen er liten, og kapasiteten kan derfor virke begrenset. Det er viktig å sørge for at avrenningspunktet holdes rent for løv og annet som kan tette punktet.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Original malt to-fløyet dør med glassrute mellom gang og baktrapp. .
Original to-fløyet malt terrassedør med enkle glass.
Dørene ble pusset opp i regi av tidligere eiere i 2020/2021.
På tidspunkt for produksjon av originale dører ble det lagt stor vekt på treverkets kvalitet.
Rettvokst og seinvokst trevirke, såkalt malmfuru ble benyttet til produksjon av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er relatert til alder og generell slitasje.
Aldersrelatert slitasje på åpne/lukkemekanismer, samt redusert klaring mellom karm og dørblad er registrert.
Redusert klaring mellom karm og ramme er registrert.
Balkongdører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, vind og sollys og regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å unngå klimarelatert slitasje i størst mulig grad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liten klaring mellom karm og dørblad skyldes dimensjonsendringer, som følge av at treverket absorberer fukt. Dette fører til at dørbladet ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere. Ved ønske om bedre energieffektivitet og optimale funksjoner må dørene skiftes.
Samsvar med dagens forskrifter for sikkerhet ved brann forutsetter dør i B-30 standard i til baktrapp.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULVFLATER:

Flislagte gulvflater i våtrom og wc.
Enstavs eikeparkett forøvrig.
Gulvflater med parkett er lagt i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2013/2014.
Overflatene er slipt og overflatebehandlet i regi av senere eiere i 2021.
Nye marmorfliser er lagt i våtrom og wc på denne tiden.

VEGGFLATER:

Flislagte våtsoner ved dusj i bad og bad/wc, lagt i 2020/2021 ifølge tidligere eieres opplysning.
Sokkelfliser og malte plater for-øvrig i bad og bad/wc.
Det ble opplyst på tidligere befaring i 2022 at platekledningen er våtroms-plater.
Dokumentasjon ble ikke fremvist.
Malte plater på alle øvrige veggflater i leiligheten.

HIMLINGER:

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter i stue, spisestue og soverom 2. Stukkatur og malte plater med downlights i soverom 1. Stukkatur og malte plater i kjøkken med en stor og to små rosetter, montert i regi av tidligere eiere. Nedforet felt med malte plater og downlights over kjøkken-øy. Malte plater med downlights i entré, bad, bad/wc og wc.
Doble spotlights er stedvis montert i himlinger.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv på grunn.
Etasjeskiller i tre-bjelkelag isolert med tørket leire i forbindelse med oppføring av bygningen i sin tid.
Etasjeskiller i tre-bjelkelag har vanligvis noe nedbøyning som følge av belastning over tid.
Bjelkelag/gulvflater er avrettet i forbindelse med utført rehabilitering av leiligheten.
Vannbåren gulvvarme er installert.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malte teglsteinspiper.
Peis med innsats i spisestue.
Innsats med ildfast glass i stålramme og opptrekkbar front.
Peisen er av det tyske kvalitetsmerket Brunner, og montert i regi av tidligere eiere etter erverv i 2013.
Peisens overflater er kledd med naturstein i i 2020/2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skorsteinen er fra byggeåret.

Tilstandsgrad 2 er valgt for teglsteinspiper relatert til alder og manglende kjennskap til eksakt tilstand.

Tilstandsgrad 1 gjelder for Brunner peis, som er et kvalitetsprodukt.

Avviket er relatert til alder. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive hefteegenskaper da denne bygningen ble oppført i 1880, enn senere og utover på 1900-tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Aktuelle tiltak til utbedring av teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller med nye ildfaste rørforinger i røykløpet. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på ca 2 cm i røykløpets innside. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpet er en mye brukt og sikker løsning. Med denne metoden erstattes det originale røykløpet med et nytt og sikkert alternativ. Valg av metode bør vurderes i hvert enkelt tilfelle.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte fyllingsdører i tre fra Scanflex med vridere i stål, montert i forbindelse med utført oppgradering av leiligheten i 2013/2014.

Dørene holder relativt god standard.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det opplyses av tidligere eiere at våtrommet er etablert i 2013, og i prinsippet er det byggeforskrifter av 2010 som skal ligge til grunn for utforming av våtrommet hva angår røropplegg, tettesjikt og lekkasjesikring av innebygde komponenter. Det foreligger ingen dokumentasjon, og det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om utførelse av våtrommets skjulte konstruksjoner. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter er pålagt å sørge for at produktene og sammensetningen av disse har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater i dusjnise innerst i rommet. Malt platekledning og gulvlister i marmor for øvrig.

Malte plater med downlights i himling.

Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser med vannbåren gulvvarme.

Fall på gulv fra flislagt overflate ved terskel til overkant slukrist i dusjnise er ca. 30 mm. o kravet på 25 mm. er oppfylt.

Årstall: 2013

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjelpesluk i plast. Det er ikke montert hoved-sluk i rommet.

Dokumentasjon med beskrivelser av våtrommets tettesjikt og slukløsning er ikke mottatt.

Det er ikke kjent om det er underliggende eller overliggende membran, men det er trolig underliggende membran.

Foliemembran kan være skjult fullt ut under klemring. Når det kun er et hjelpesluk i rommet, må man gå ut fra at membranen er underliggende. Hvis ikke er det ingen godkjent tettesjikt i gulvet. Hjelpesluk, som tradisjonelle runde sluk, eller som slukrenner og hjørnesluk, kan monteres direkte i påstøp. Sluket støpes da fast i støpe-massen.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går først og fremst ut på at sluket i rommet er et hjelpesluk. Hjelpesluk er avløp uten selvstendig vannlås, og monteres i støpe-massen over membranen. Hjelpesluk forutsetter at det finnes et avløp til hoved-sluket i samme rom. Det finnes ikke et hoved-sluk i rommet, og slukløsningen er et avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Avrenningen fra sluket er etter all sannsynlighet ledet til hoved-sluk i det tilstøtende baderommet.

I forbindelse med etablering av to nye våtrom i arealet som var et kjøkken da bygget ble oppført har det antagelig vært utfordrende å installere avløpssystemer i begge våtrom uten at gulvet internt i dette våtrommet ble vesentlig hevet. Ethvert våtrom skal i henhold til forskrift være utstyrt med et hoved-sluk.

Våtrommet er ca. 13 år gammelt og mer enn halvparten av forventet brukstid er uansett tilbakelagt for slukløsningen. Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg. Gulv i våtrom skal være vannrette. Gulvet må derfor ha et vannrett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnise, heldekkende hvit servant i skapinnredning og veggmontert klosett med innbygget susterne. Sanitærutstyret er dels installert i regi av tidligere eiere i 2013, og dels i regi av senere eiere i 2021.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert synlig lekkasjesikring for innbygget cisterne til veggmontert klosett, og heller ikke til integrert blandebatteri. Dette kan skyldes at lekkasjesikringer er installert på annet vis. Lekkasjesikringer skal være synlige, og dersom preaksepterte løsninger ikke er valgt må det dokumenteres at valgte løsninger oppfyller forskriftskravet. Dokumentasjon for installasjonene er ikke mottatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med gjeldende forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Det anbefales å installere elektronisk vannstopper for cisternen og for andre innebyggede komponenter. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnett vil vanntilførselen automatisk bli avstengt. Man unngår da at vannskader inntreffer i konstruksjonene.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket består i at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en elektrisk vifte tilknyttet avtrekkskanalen. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig oppdriftsventilasjon er normalt for de fleste bygninger oppført før 1970/1980.

Det finnes ikke mulighet for å etablere ventilasjon som kan gi TG 1 uten at vesentlige bygningsmessige endringsarbeider blir utført. Slike tiltak er søknadspliktige og krever vedtak i sameiets årsmøte eller ekstraordinært møte. Ved positivt vedtak må så søknad om gjennomføring tilsendes kommunens plan og bygningsetat.

2. ETASJE > BAD/WC

Fuktt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Dusj-sonen og badets vanninstallasjoner for øvrig vender mot en teglsteinspipe og en bærevegg i teglsteinmur mot kjøkken, samt mot en teglsteinmur mot gang med tekniske installasjoner. Ved forsøk på hulltagning mot våtsonen fra gang med tekniske installasjoner er det konstatert at veggskille er en oppmurt teglsteinsvegg, og hulltagning er derfor ikke fysisk mulig. Det foreligger ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det opplyses av tidligere eiere at våtrommet er etablert i 2013, og i prinsippet er det byggeforskrifter av 2010 som skal ligge til grunn for utforming av våtrommet m.h.t. røropplegg, tettesjikt, fallforhold og drenering fra innebygde komponenter. Undertegnede har ingen kvalifiserbar oppfatning om utførelsen av skjulte konstruksjoner, skjult røropplegg, tettesjikt etc.

Det opplyses av tidligere eiere at våtrommet er etablert i 2013, og i prinsippet er det byggeforskrifter av 2010 som skal ligge til grunn for utforming av våtrommet hva angår røropplegg, tettesjikt og lekkasjesikring av innebygde komponenter. Det foreligger ingen dokumentasjon, og det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om utførelse av våtrommets skjulte konstruksjoner. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Produkter og materialer skal ha korrekt dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Den som velger produkter og sammensetning av produkter er pålagt å sørge for at produktene og sammensetningen av disse har dokumentasjon på de egenskapene som er spesifisert.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VEGGFLATER:

Flislagt dusj-sone. Malt platekledning forøvrig.

HIMLING:

Malte plater med downlights.

Senket himling i dusj-sone.

Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Hvite fliser på gulv.

Høydeforskjell på gulv fra flislagt overflate ved terskel til overkant slukrist i dusj-sone er ca. 35 mm. og kravet på 25 mm. er oppfylt.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Dokumentasjon med beskrivelser av våtrommets tettesjikt og slukløsning er ikke mottatt.

Det er ikke kjent om det er underliggende eller overliggende membran, men inntrykket er at membranløsningen er underliggende. Foliemembran kan være skjult fullt ut under klemring.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innfliset Duravit badekar med integrert blandebatteri og håndholdt dusj, Dusjhjørne med to faste felt og dørfront i herdet glass, integrert blandebatteri og regnfalls-dusj montert i himling. Skapinnredning med to servanter.

Sanitærutstyret er dels installert i regi av tidligere eiere i 2013, og dels i regi av senere eiere i 2021. Alt ifølge opplysninger mottatt i 2021.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke synlig lekkasjesikring for innbygget cisterne til klosett og integrert blandebatteri. Dette kan skyldes at lekkasjesikringer er installert på annet vis, eller at de ikke er tatt hensyn til. Lekkasjesikringer skal være synlige, og dersom preaksepterte løsninger ikke er valgt må det dokumenteres at valgte løsninger oppfyller forskriftskravet. Dokumentasjon for installasjonene er ikke mottatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med gjeldende forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Det anbefales å installere elektronisk vannstopper for cisternen og for andre innebyggede komponenter. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnett vil vanntilførselen automatisk bli avstengt. Man unngår da at vannskader inntreffer i konstruksjonene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjon er basert på naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket består i at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en elektrisk vifte tilknyttet avtrekkskanalen. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig oppdriftsventilasjon er normalt for de fleste bygninger oppført før 1970/1980.

Det finnes ikke mulighet for å etablere ventilasjon som kan gi TG 1 uten at vesentlige bygningsmessige endringsarbeider blir utført. Slike tiltak er søknadspliktige og krever vedtak i sameiets årsmøte eller ekstraordinært møte. Ved positivt vedtak må så søknad om gjennomføring tilsendes kommunens plan og bygningsetat.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Badets våt-sone ved dusj er etablert mot bærevegg i teglsteinmur mot baktrapp, og mot yttervegg. Deler rør og utstyr er montert mot tilstøtende våtrom. Hulltagning er derfor ikke fysisk mulig.

Det foreligger ingen symptomer på fuktproblematikk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Spesialtilpasset kjøkkeninnredning montert i regi av tidligere eiere i 2021, dels med komponenter fra tidligere kjøkkeninnredning. Eksklusiv og innholdsrik innredning med hvite skapfronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Benkeplater i marmor på benkeskap og kjøkken-øy. Underlimt kum og blandebatteri i messing. Høy-skap med speilfronter på begge sider av benkeskap. Ventilator fra Røros-hetta med overflate i messing. Komfyr med stekeovn og koketopp. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Bygningens ventilasjon er basert på naturlig oppdrift med avtrekksfunksjoner i kjøkken og bad via kanaler/ventilasjonsløp i teglsteinspiper med avtrekk over yttertak. Leilighetens kjøkken har originalt vært plassert der bad og wc er innredet i dag, med tilknytning til ventilasjonsløp i teglsteinspipe mot baktrapp.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er avtrekk til en separat kanal, som er tilknyttet elektrisk vifte.

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom det ikke er montert ventilator som er tilknyttet en separat ventilasjonskanal med avtrekk over tak eller med avtrekk direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Planløsningen er endret i regi av tidligere eiere ved at tidligere kjøkken er innredet til våtrom og wc. Kjøkken er innredet i tidligere spisestue. Det er ikke etablert avtrekks-funksjon med avtrekk til et nærliggende pipeløp, og ventilasjonen er basert på ventilator med kullfilter i kombinasjon med mulighet for utlufting via terrassedør og vindu. I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller. For at avtrekk i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet og kunne karakteriseres med TG 1 bør rommet ha avtrekk som kan forsterkes ved behov i forbindelse med steking og koking. Kjøkkenet må minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte til det fri.

SPESIALROM

2. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

OVERFLATER:

Parkett på gulv med hvitmalte gulvlister. Malte plater på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

UTSTYR:

Servant og vegg-montert klosett.

Speil på vegg over servant.

VENTILASJON:

Avtreksventil i himling.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket går ut på at innebygget cisterne for vegg-montert klosett mangler lekkasjesikring. Videre er det et avvik at det ikke er mekanisk avtrekk i toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til lekkasjesikring av innebyggede cisterner for vegg-monterte klosett i rom uten sluk kan ivaretas ved montering av elektroniske vannstopper. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnett vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

Ventilasjon som kan gi TG 1 er ikke mulig å tilrettelegge for uten vesentlig oppgradering av ventilasjonen i leiligheten/bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

FELLES RØROPPLÉGG:

Felles vanntilførsel (stigerør) er installert med vannrør i kobber.

Beskrivelse med karakteristikk av felles røropplegg er ikke omfattet av denne rapporten.

INTERNT RØROPPLÉGG:

Vanntilførsel til utstyr i begge våtrom, toalettrom, teknisk rom og kjøkken er installert med vannrør i plast. (Rør i rør system). Fordeler-skap for vannrørene er installert i gang til baktrapp (teknisk avdeling).

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert lekkasjesikring for fordeler-skap.

Dokumentasjon med informasjon om utførelsen er ikke tilgjengelig og det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om rør i rør installasjonen. Ifølge forskrift skal et fordeler-skap være utstyrt med synlig lekkasjesikring til et rom med sluk slik at eventuelt lekkasjevann ledes til et sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist avvik knyttet til om eventuelt lekkasjevann fra rør i rør systemet vil bli ledet til sluk. Fravær av lekkasjesikring av et fordeler-skap er et avvik fra forskrift og kan medføre lekkasjeskader. Det anbefales å sørge for at en gjennomgang av rørsystemet i leiligheten foretas av et VVS foretak med relevant kompetanse.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

FELLES RØRROPLEGG:

Felles avløpsrør (soilrør) er installert med avløpsrør i støpejern eller plast.

Felles installasjoner er ikke omfattet av vurdering med tilstand og karakteristikk i denne rapporten.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER:

Sluk i begge våtrom, samt avløpsrør til funksjoner i begge våtrom, wc, gang med opplegg for vaskemaskin og kjøkken er installert med plastprodukter.

NB: areal i gang med opplegg for vaskemaskin er ikke konstruert som et våtrom med sluk, membranløsninger etc.

Dokumentasjon med beskrivelser av røropplegget er ikke mottatt, og det er ikke mulig å tilegne seg oversikt over installasjonene.

Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.

Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med vann over 60 grader lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.

Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i betong. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor kun funksjonen som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdriftsventilasjon.

Avtreksventiler i begge våtrom, vaskerom og wc.

Ventilator med kullfilter i kjøkken.

Bygningens ventilasjon er basert på naturlig oppdrift med avtreksfunksjoner i rom med vann-installasjoner via kanaler/ventilasjonsløp i teglsteinspiper. I kjøkken er det kun en ventilator med kullfilter.

Leilighetens kjøkken har originalt vært plassert der bad og wc er innredet i dag, med tilknytning til ventilasjonsløp i teglsteinspipe mot baktrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig ventilasjon i bygningen, basert på oppdrift. Bruk av kullfilter til kjøkkenventilator gir også TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningen er fra 1800- tallet og det er ikke tilrettelagt for mekanisk avtrekk. Dagens ventilasjonsløsning er vanlig i bygninger med tilsvarende alder. Ved ønske om etablering av mer moderne avtreksfunksjoner kan nye kanaler med avtrekk over yttertak monteres og tilknyttes kjøkken og alle rom med vanninstallasjoner. Et slikt tiltak er søknadspliktig da det medfører inngrep i brannskiller mellom leiligheter. Ønske om installering av mekanisk ventilasjon må besluttes/vedtas internt i sameiet, før søknad om gjennomføring rettes til kommunens plan og bygninsetat.

Varmesentral

Beskrivelse

Bergvarmeanlegg er installert i bygningen. Varmepumpe, trykkreduksjonstank, vanntank for forbruksvann og varmeanlegg, samt annet utstyr til anlegget er installert i kjeller. Oppvarming er basert på vannbåren gulvvarme, installert med vannrør i rør i rør system.

Fordeler- skap for vannrør tilknyttet varmeanlegg er installert i teknisk avdeling i gang med utgang til baktrapp.

Dokumentasjon med detaljerte beskrivelser av installasjonen er ikke tilgjengelig. er ikke mottatt.

Forholdet er ikke avklart, og dersom drenering ikke er etablert.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke foreligger dokumentasjon for installasjonen, og at det derfor ikke er mulig å ha en kvalifisert oppfatning om utførelse og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sørge for at en grundig gjennomgang av varmeanlegget blir gjennomført av et VVS foretak med relevant kompetanse.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder for forbruksvann og varmeanlegg er installert i kjeller.

Sannsynlig levetid for bereder er ca. 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen.

Alder er ukjent, og ved alder opp mot 20 år gjelder TG 2 for en bereder.

GENERELT

Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på inntertanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsikringer på 40 amp. En kurs på 25 amp, ni kurser på 15 amp og fire kurser på 10 amp.

Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

I tillegg er ny kurs for Quooker på kjøkken 16 A kurs, ny kurs for komfyr 32A med komfyrvakt, og montering av belysning er utført med samsvarserklæring, datert 08.04.2021.

(Quooker er installasjon for kokende vann i kjøkken).

Samsvarserklæring for de nevnte installasjoner er datert den 08.04.2021.

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg er datert den 08.04.2021.

Anlegget er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten.

Valg av tilstandsgrad er basert på mottatt dokumentasjon

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013 Det er opplyst på tidligere befaring i leiligheten at elektrisk anlegg ble installert i 2013.

Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon ble ikke fremvist.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Leilighetens elektriske anlegg er oppgradert/endret i forbindelse med ominnredningsarbeider i 2013 og senere.

Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon er ikke mottatt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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

Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygget.

Ifølge oversiktskart fra statens strålevern ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmes inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmur mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Rekkverkshøyden på terrasse er ca. 70 cm. Kravet i.h.t. dagens forskrift er 1 m.

Ifølge bestemmelser i Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering av enkelte forhold. Det gjelder blant annet for rekkverkshøyde på balkonger og terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Det finnes tiltak for begrensnig av radonforekomster også i eksisterende bygninger.

Det foreligger ikke krav om endring av rekkverkshøyden. Endring av rekkverket er å regne for fasadeendring, og er i prinsippet søknadspliktig. .

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

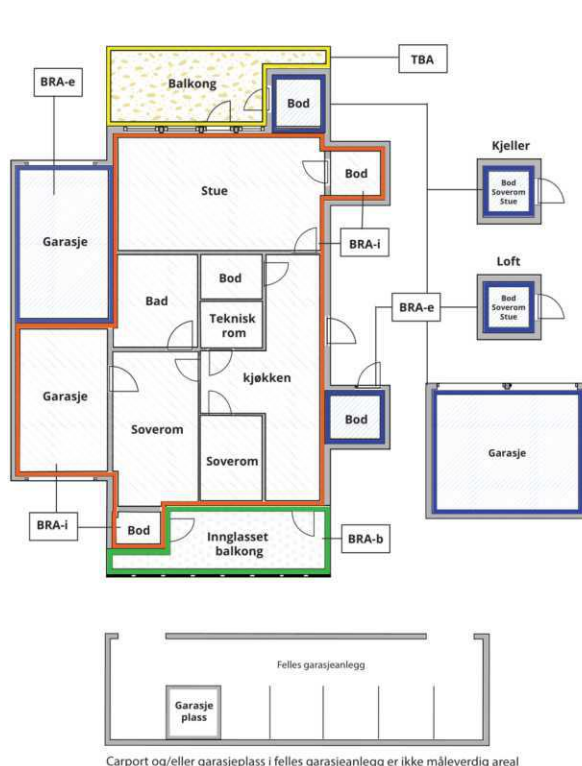
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	164			164	4
Kjeller		15		15	
SUM	164	15			4
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc, bad, wc, gang 1, gang 2		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Sydøstvendt terrasse med utgang fra kjøkken, ca 4 kvm.
En kjellerbod, ca 15 kvm.
Takhøyde i rom med originale himlinger, ca. 3,5 m.
Noe lavere der himlinger er foret ned.
Arealet er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighetens originale planløsning er endret gjennom årene.
Endring av planløsninger internt i en bolig er søknadspliktige når de forutsetter inngrep i brannskiller mot tilstøtende leiligheter, eller når de forutsetter endring av bærende elementer.
Det er ikke kjent for undertegnede om det er foretatt endringer som er søknadspliktige uten at det på forhånd er søkt om tillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ulovligheter er ikke registrert.
Det er ikke kjent for undertegnede om det er foretatt endringer som er søknadspliktige uten at det på forhånd er søkt om tillatelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Charles Prentice	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	378		3	696.7 m ²	Plan og bygningsetatenl.	Eiet

Adresse

Uranienborg terrasse 13 A

Hjemmelshaver

Prentice Charles James Gilje
Prentice Elizabeth Wei Liao

Boligselskap

Sameiet Uranienborg
Terrasse 13

Eierandel

4 / 12

Forretningsfører

Boalliansen Forvaltning

Organisasjonsnr

992140852

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon beliggende på Uranienborg i Homansbyen, i etablert boligstrøk med bygårder og murvillaer. Adkomst til eiendommen fra Uranienborg Terrasse. Frittstående boligbygg i klassisk stil med to etasjer, samt kjeller og loft. Innholdsrik leilighet i andre etasje med balkong og godt utsyn. Bortsett fra to felles trapperom dekker leiligheten hele bygningens andre etasje. Boligen har terrasse med utgang fra kjøkken, som er innredet i tidligere spisestue. Hage på bakkeplan.

Sentral og usjenert beliggenhet med få minutters gangavstand til forretninger og servicefunksjoner i Bogstadveien. Holdeplasser for buss, trikk og T-bane innen kort gangavstand. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Eiendommen disponerer parkeringsplass på grunnen. Plassen er ikke definert eller tinglyst som parkeringsplass. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst fra Uranienborg Terrasse.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Boligformål

Om tomten

Huset er oppført på fjellgrunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen.	Innhentet		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befarings	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	
3	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB1850>

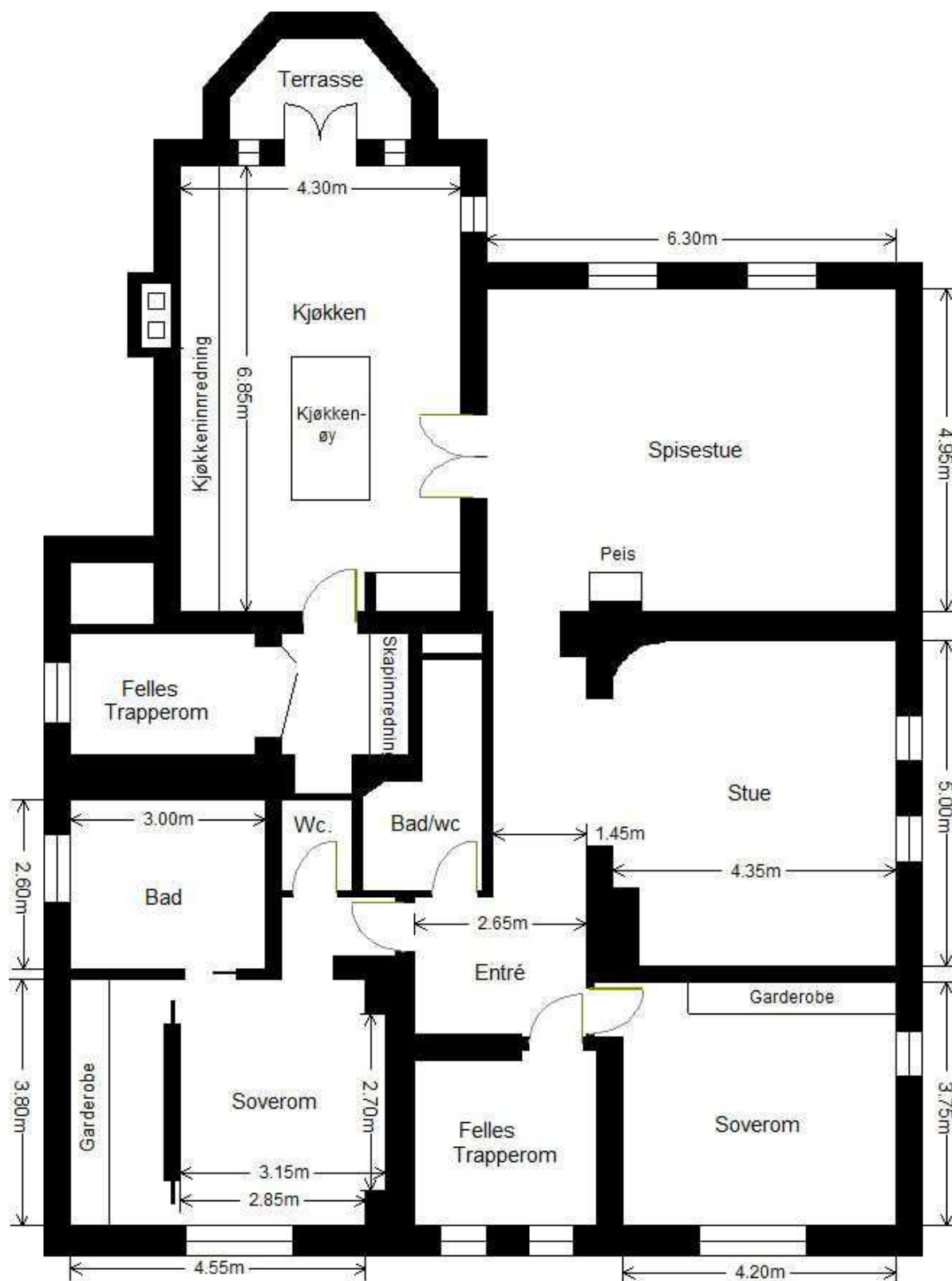
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

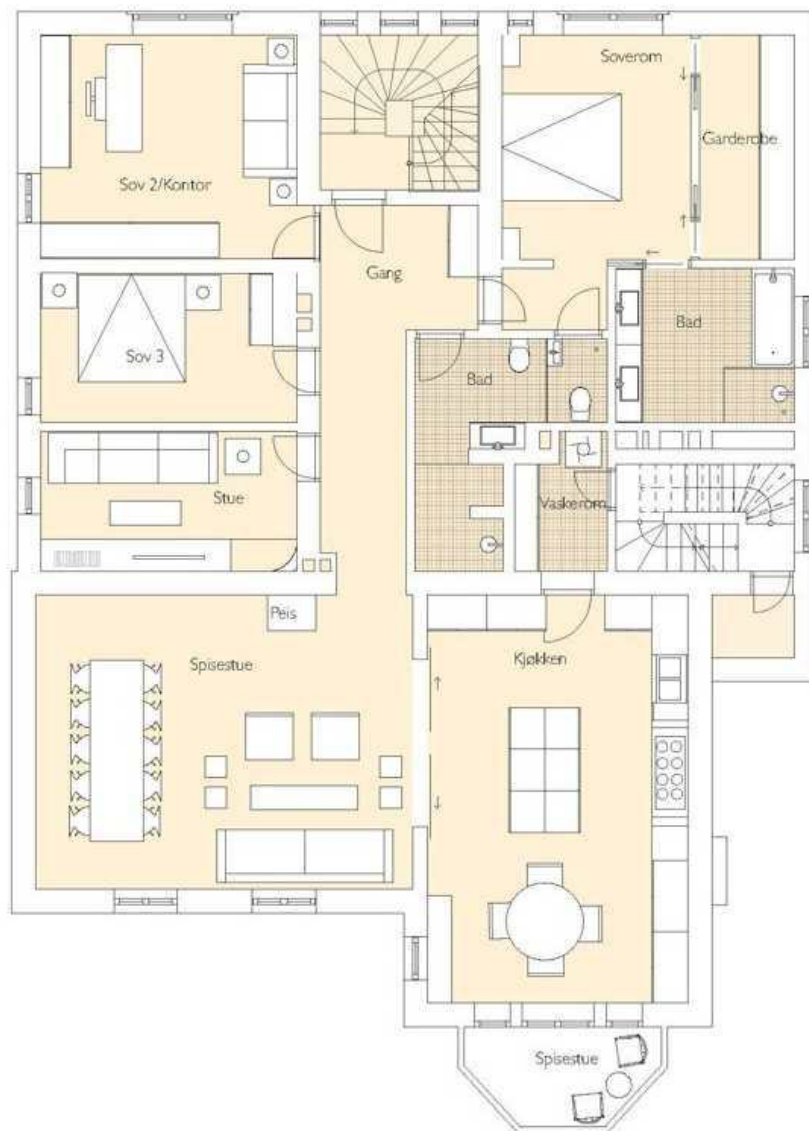
Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23

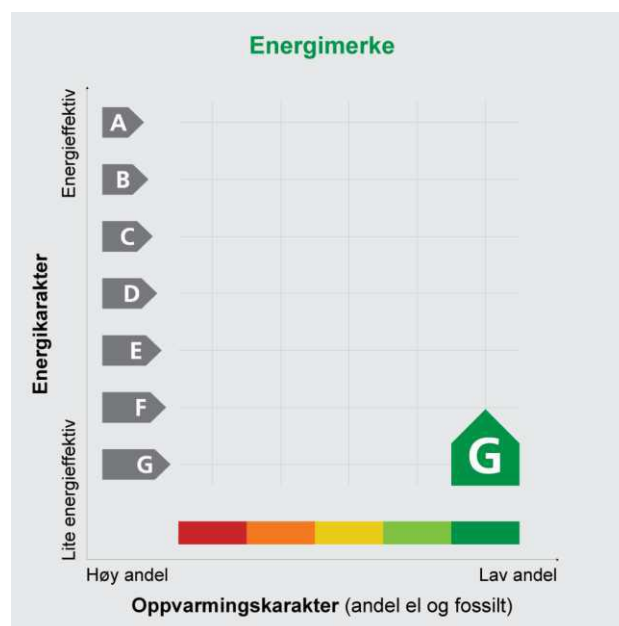


Uranienborg Terrasse 13 A Seksjon nr. 3 2. etasje BRA i 164 m2.



Adresse	Uranienborg Terrasse 13A
Postnr	0351
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	378
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1402158
Dato	25.05.2022

Innmeldt av Mona Watvedt



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

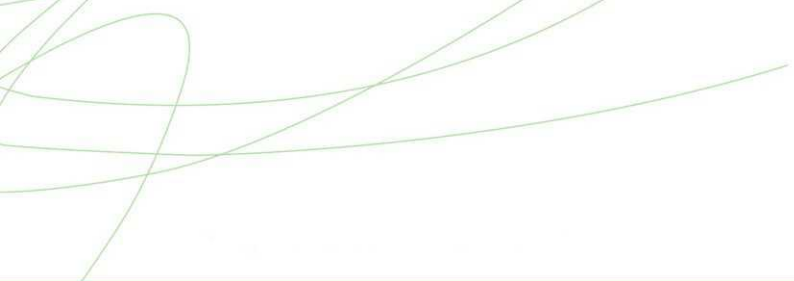
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Installere solvarmeanlegg
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig horisontaldelt

Byggeår: 1880

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 164

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Uranienborg Terrasse 13A
Postnr/Sted: 0351 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.05.2022 20:50:43
Energi merkenummer: A2022-1402158
Ansvarlig for energiattesten:
Energi merking er utført av: Mona Watvedt

Gnr: 214
Bnr: 378
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET URANIENBORG TERRASSE 13

Vedtatt 13.12.90, revidert

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn skal være Sameiet Uranienborg Terrasse 13. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 02.01.91.

2. EIENDOMMEN

Sameiet eier tomtegrunnen og bebyggelsen på gnr. 214 bnr. 378 i Oslo kommune. Bygningen er seksjonert i 3 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Eierbrøkene fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiets eiendom er oppført på gul liste og er regulert til bevaring, som enkeltminne bygning og enkeltminne utomhus.

Hver av seksjonene har enerett til bruk av en sammenhengende og avgrenset del av bygningen på eiendommen, kalt bruksenhet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet eller tilleggsdel er fellesareal.

Rørapplegget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgreiningspunktene for bruksenhetene, og det elektriske anlegget frem til bruksenhetenes sikringsskap, er sameiets felles anlegg. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til seksjonseierens felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Salg og utleie av seksjon og/eller tilleggsareal skal meddeles styret med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny eier eller leietaker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren dersom det foreligger saklig grunn.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREALENE

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsareal, og sammen med de øvrige seksjonseierne, rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og tilleggsareal kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig eller næring).

Bruksenhetene, tilleggsarealene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere og beboere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesarealene må heller ikke brukes slik at andre seksjonseiere helt eller delvis hindres i å bruke dem.

Seksjon 1, 2 og 3 har eksklusiv bruksrett til utendørs areal, slik dette er inntegnet på vedlagte kart. Kartet er en del av disse vedtekter. Seksjon 2, 3 og 4 har eksklusiv bruksrett til bodareal i underetasjen og 1. etasje, slik dette er inntegnet på vedlagte plantegninger. Plantegningene er en del av disse vedtekter.

Montering av innretninger og installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Alle seksjonseiere og de personer seksjonseierne gir adkomst til eiendommen plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD OG VEDLIKEHOLDSFOND

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av egen bruksenhet. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og arealer som seksjonseieren har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett og inn i egen bruksenhet og for det elektriske anlegget fra og med sikringsskapet og inn i egen bruksenhet. Inngangsdøren til den enkelte seksjon vedlikeholdes av seksjonseier. Det samme gjelder vinduer, unntatt vedlikehold som kan gjøres utenfra uten åpning av vinduene.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å besørge et forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt for våtrom og våtroms-installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har herunder plikt til fagmessig installasjon, vedlikehold og utskifting av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde og skifte ut gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsareal.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall, eller er fastsatt i vedtektene. Kabel TV/internett fordeles likt per seksjon.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene).

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. ÅRSMØTET

Årsmøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

8.1. Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og evt. revisorberetning skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse eller e-postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Det skal ikke tas beslutninger i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2. Deltakere

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

Styremedlemmer, samt evt. forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og evt. forretningsfører har plikt til å være til stede.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.3. Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen kan leses opp ved møtets avslutning og kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.4. Stemmeberegning og flertallskrav

På årsmøtet regnes stemmer etter antall eierseksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for beslutning om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold i sameiet.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslig disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) Samtykke til reseksjonering som innebærer opprettelse av nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmeantall.
- f) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller brukerinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

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

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

- a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- b) Oppløsning av sameiet.
- c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
- d) Tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller brukerinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnadene som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.5. Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om:

- a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

d) Pålegg om salg eller krav om fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

8.6. Saker som skal behandles på det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. Behandle styrets eventuelle årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Velge styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret ta beslutninger og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal besluttet på årsmøtet. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

9.2. Valg av styre

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge styreleder.

9.3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styret møtes så ofte som nødvendig. Styremøtene skal ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives med møtets avslutning eller senere.

9.4. Inhabilitet i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5. Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan evt. forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆR

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører.

Det er styrets oppgave å evt. ansette forretningsfører og andre funksjonærer, fastsette deres lønn og instruks og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for det forrige kalenderåret skal legges frem på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha revisor som er valgt av årsmøtet.

13. MISLIGHOLD

13.1. Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2. Krav om fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.

For seksjon 1, 2 og 4:

Even Flaatten

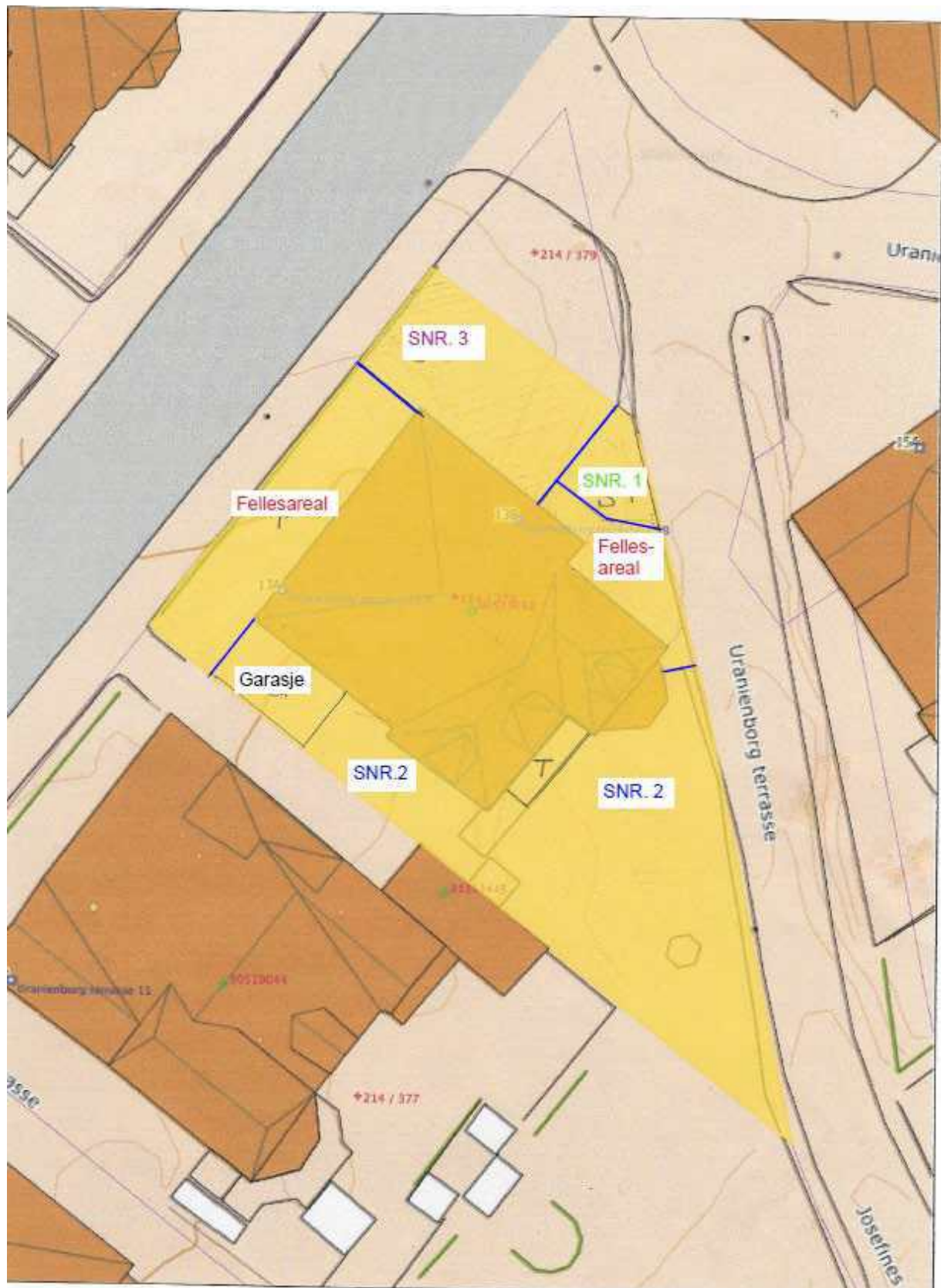
For seksjon 3:

Andreas Corwin

Frid Corwin

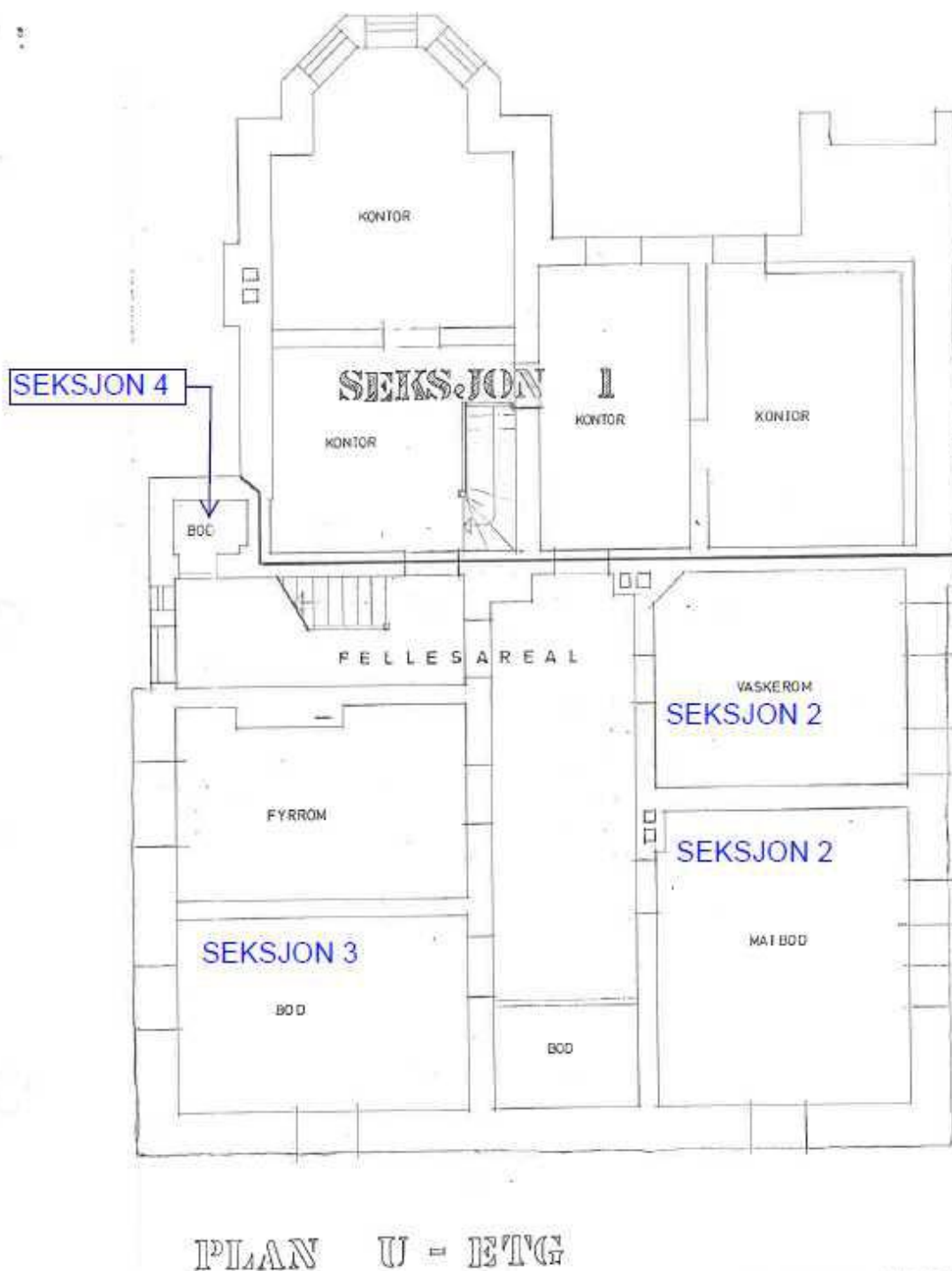
Kartvedlegg til vedtekter for Sameiet Uranienborg Terrasse 13

Eksklusive bruksretter gnr. 214 bnr. 378 i Oslo kommune



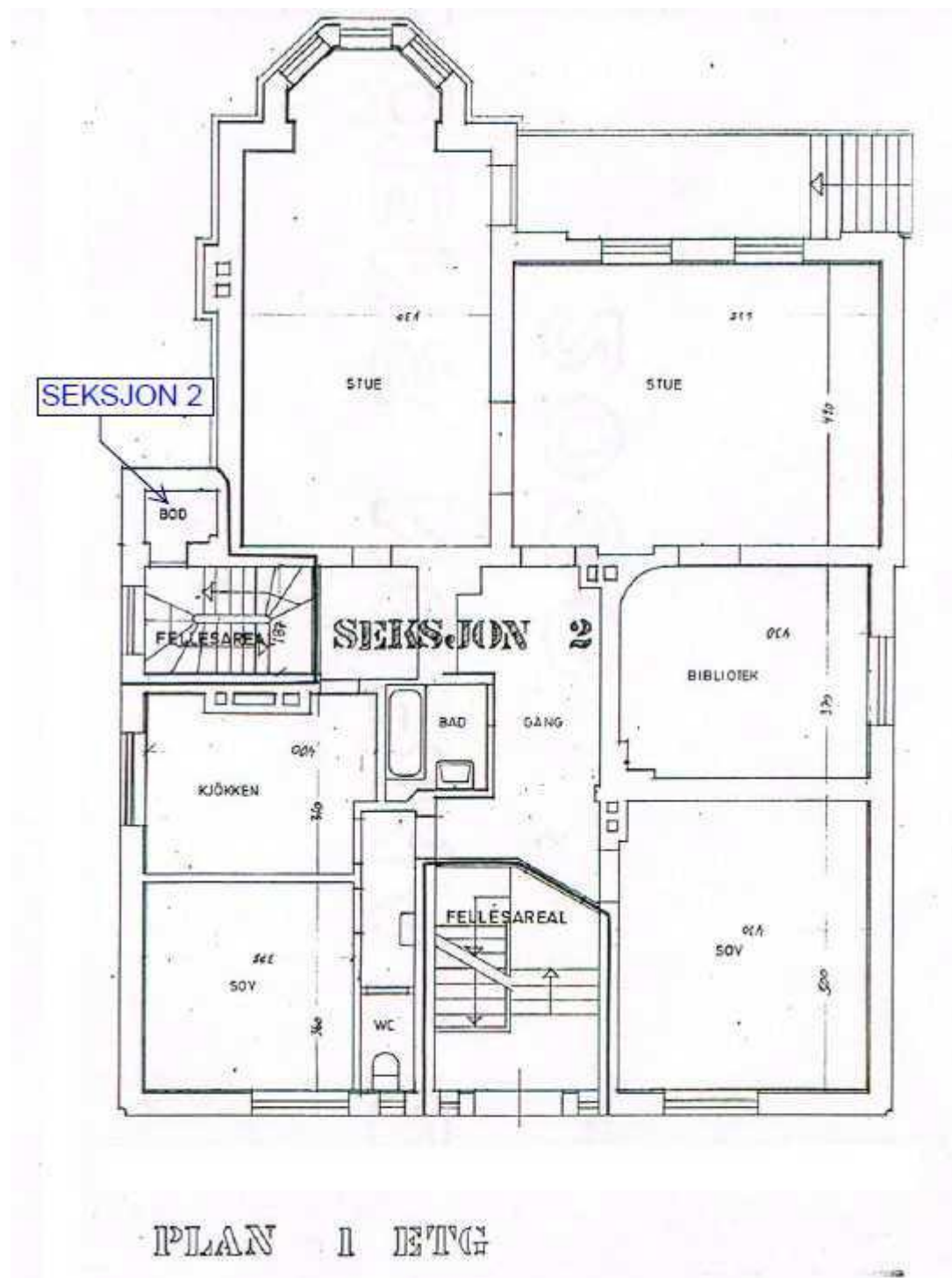
Kartvedlegg til vedtekter for Sameiet Uranienborg Terrasse 13

Eksklusive bruksretter gnr. 214 bnr. 378 i Oslo kommune



Kartvedlegg til vedtekter for Sameiet Uranienborg Terrasse 13

Eksklusive bruksretter gnr. 214 bnr. 378 i Oslo kommune



VEDTEKTER FOR

SAMEIET URANIENBORG TERRASSE 13

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn skal være Sameiet Uranienborg Terrasse 13. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 02.01.91.

2. EIENDOMMEN

Sameiet eier tomtegrunnen og bebyggelsen på gnr. 214 bnr. 378 i Oslo kommune. Bygningen er seksjonert i 3 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som kan endres til boligseksjon ved seksjonseierens eget ønske. Eierbrøkene fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiets eiendom er oppført på gul liste og er regulert til bevaring, som enkeltminne bygning og enkeltminne utomhus.

Hver av seksjonene har enerett til bruk av en sammenhengende og avgrenset del av bygningen på eiendommen, kalt bruksenhet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet eller tilleggsdel er fellesareal.

Rørøpplaget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgreiningspunktene for bruksenhetene, og det elektriske anlegget frem til bruksenhetenes sikringsskap, er sameiets felles anlegg. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til seksjonseierens felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Salg og utleie av seksjon og/eller tilleggsareal skal meddeles styret med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny eier eller leietaker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren dersom det foreligger saklig grunn.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREALENE

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsareal, og sammen med de øvrige seksjonseierne, rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og tilleggsareal kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig eller næring).

Bruksenhetene, tilleggsarealene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere og beboere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesarealene må heller ikke brukes slik at andre seksjonseiere helt eller delvis hindres i å bruke dem.

Seksjon 1, 2 og 3 har eksklusiv bruksrett til utendørs areal, slik dette er inntegnet på vedlagte kart. Kartet er en del av disse vedtekter. Seksjonene har eksklusiv bruksrett til bodareal i underetasjen og 1. og 2. etasje, slik dette er inntegnet på vedlagte plantegninger. Plantegningene er en del av disse vedtekter.

Even Flaaten og/eller Sisel Eide Flaaten har mulighet til å lagre et sett dekk og et sett sammenleggbare hagemøbler i fellesarealer.

Montering av innretninger og installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Alle seksjonseiere og de personer seksjonseierne gir adkomst til eiendommen plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD OG VEDLIKEHOLDSFOND

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av egen bruksenhet. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og arealer som seksjonseieren har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet og inn i egen bruksenhet og for det elektriske anlegget fra og med sikringsskapet og inn i egen bruksenhet. Inngangsdøren til den enkelte seksjon vedlikeholdes av seksjonseier. Det samme gjelder vinduer, unntatt vedlikehold som kan gjøres utenfra uten åpning av vinduene.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å besørge et forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt for våtrom og våtroms-installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har herunder plikt til fagmessig installasjon, vedlikehold og utskifting av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde og skifte ut gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsareal.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall, eller er fastsatt i vedtektene. Kabel TV/internett fordeles likt per seksjon.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene).

Kostnadene i gården skal fordeles etter følgende fordeling

Seksjon 1	2/10
Seksjon 2	3/10
Seksjon 3	3/10
Seksjon 4	2/10

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

8. ÅRSMØTET

Årsmøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

8.1. Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og evt. revisorberetning skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøtet.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse eller e-postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Det skal ikke tas beslutninger i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2. Deltakere

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

Styremedlemmer, samt evt. forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og evt. forretningsfører har plikt til å være til stede.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.3. Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen kan leses opp ved møtets avslutning og kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.4. Stemmeberegning og flertallskrav

På årsmøtet regnes stemmer etter antall eierseksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst $2/3$ av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst $2/3$ flertall av de avgitte stemmer for beslutning om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold i sameiet.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslig disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) Samtykke til reseksjonering som innebærer opprettelse av nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmeantall.
- f) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller brukerinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

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

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

- a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- b) Oppløsning av sameiet.
- c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
- d) Tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller brukerinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnadene som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.5. Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om:

- a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

d) Pålegg om salg eller krav om fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

8.6. Saker som skal behandles på det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. Behandle styrets eventuelle årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Velge styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret ta beslutninger og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal besluttet på årsmøtet. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

9.2. Valg av styre

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet skal velge styreleder.

9.3. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styret møtes så ofte som nødvendig. Styremøtene skal ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives med møtets avslutning eller senere.

9.4. Inhabilitet i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5. Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan evt. forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆR

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører.

Det er styrets oppgave å evt. ansette forretningsfører og andre funksjonærer, fastsette deres lønn og instruks og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for det forrige kalenderåret skal legges frem på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha revisor som er valgt av årsmøtet.

13. MISLIGHOLD

13.1. Pålegg om salg

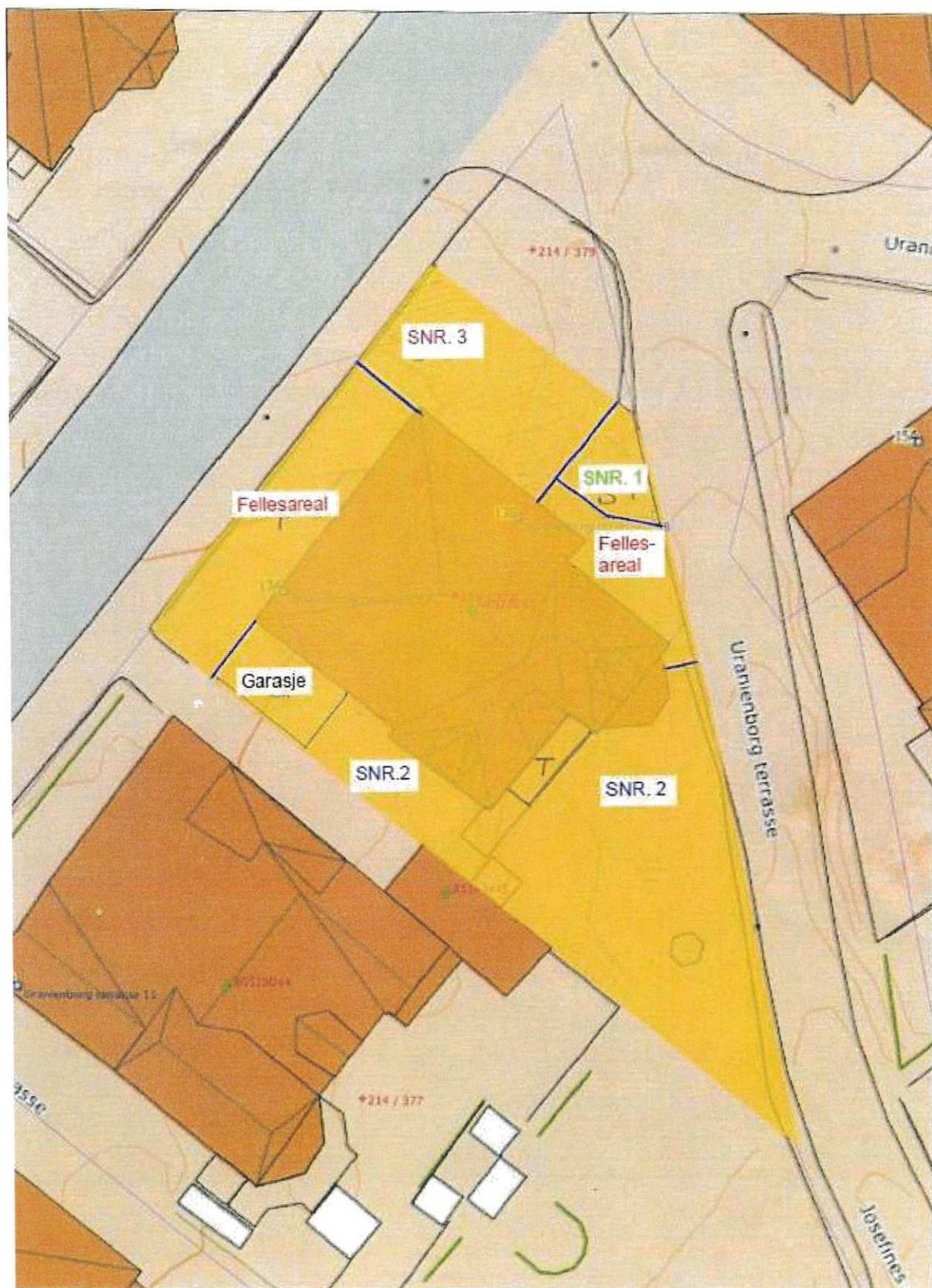
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2. Krav om fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.

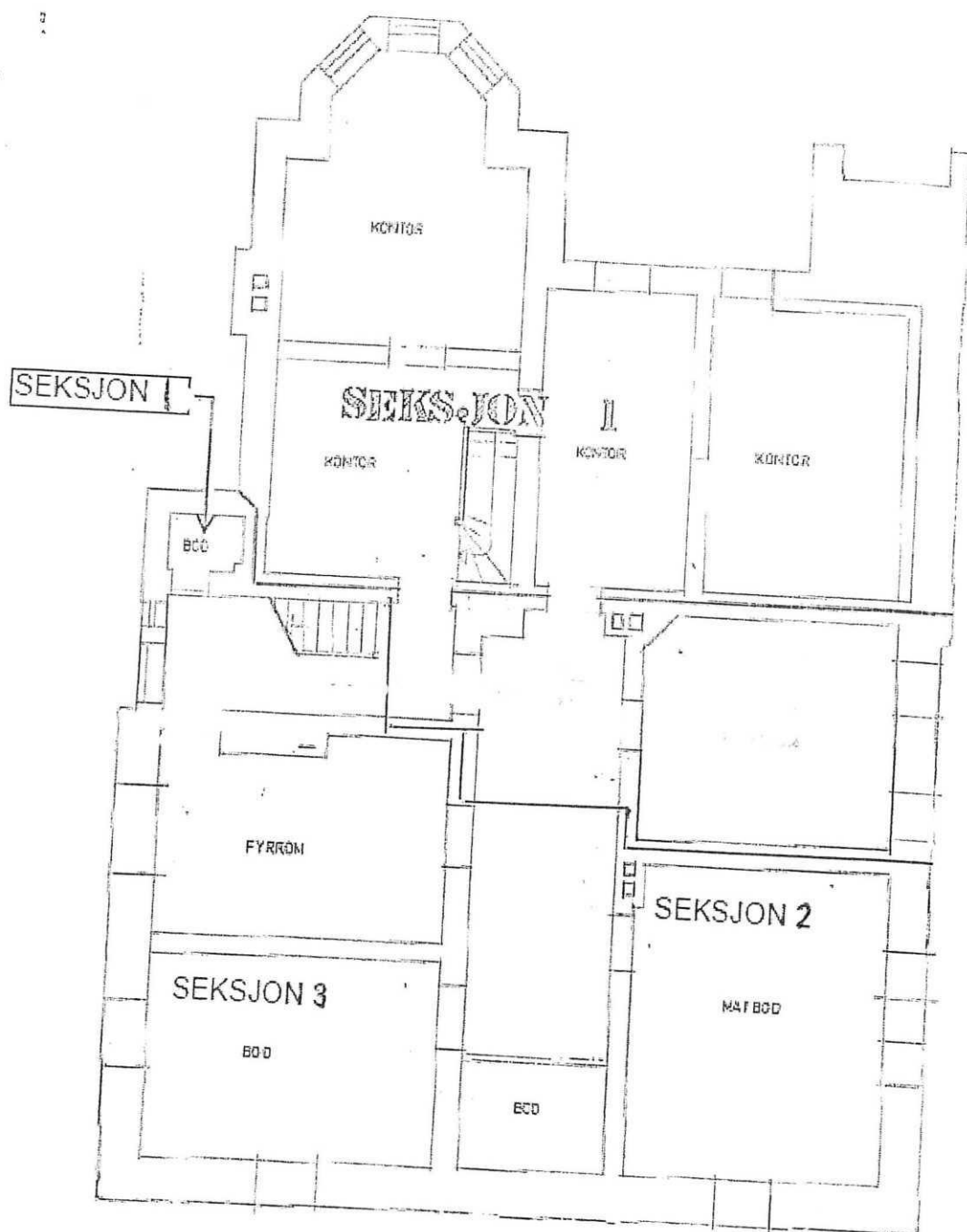
Kartvedlegg til vedtekter for Sameiet Uranienborg Terrasse 13

Eksklusive bruksretter gnr. 214 bnr. 378 i Oslo kommune



Kartvedlegg til vedtekter for Sameiet Uranienborg Terrasse 13

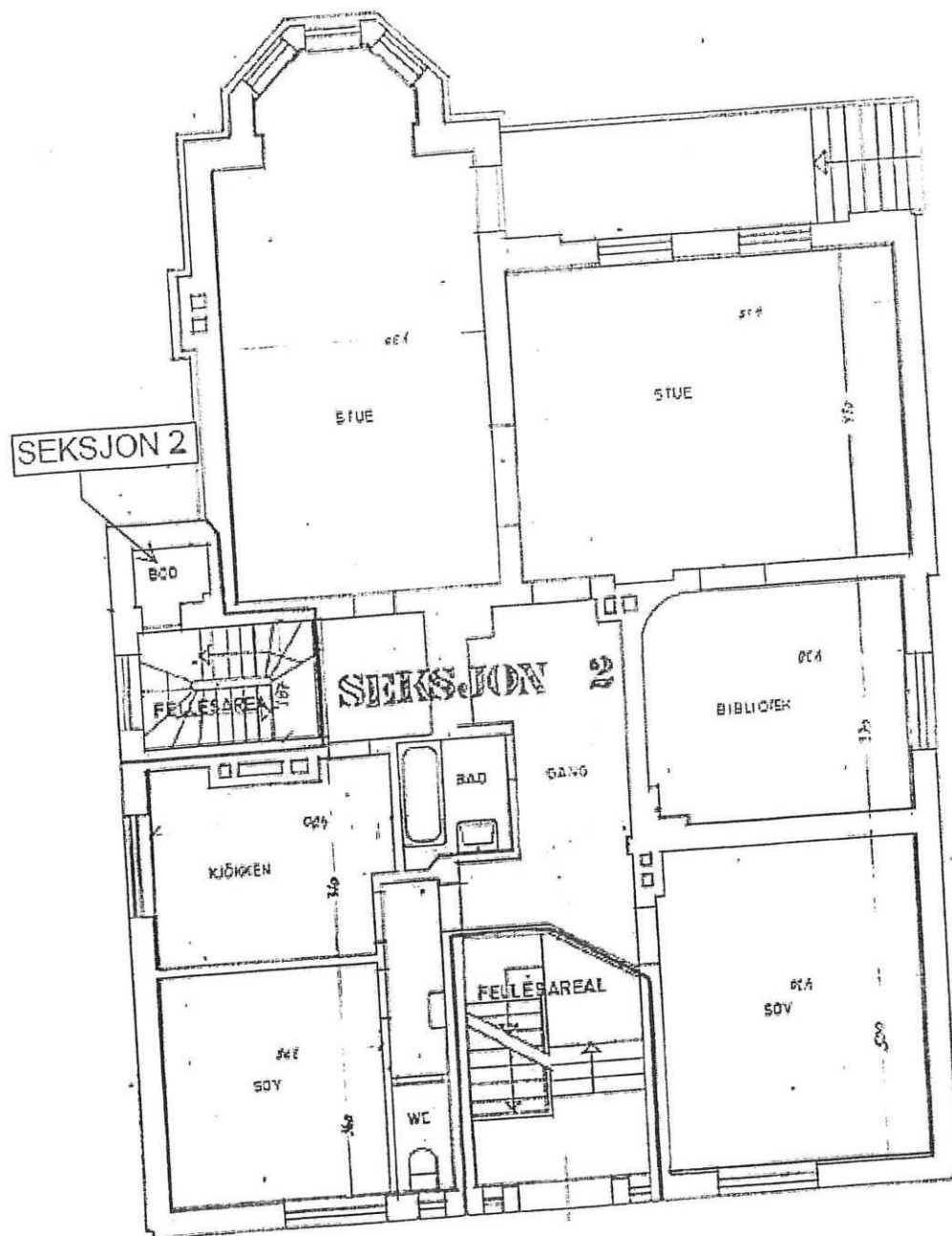
Eksklusive bruksretter gnr. 214 bnr. 378 i Oslo kommune



PLAN U - ETC

Kartvedlegg til vedtekter for Sameiet Uranienborg Terrasse 13

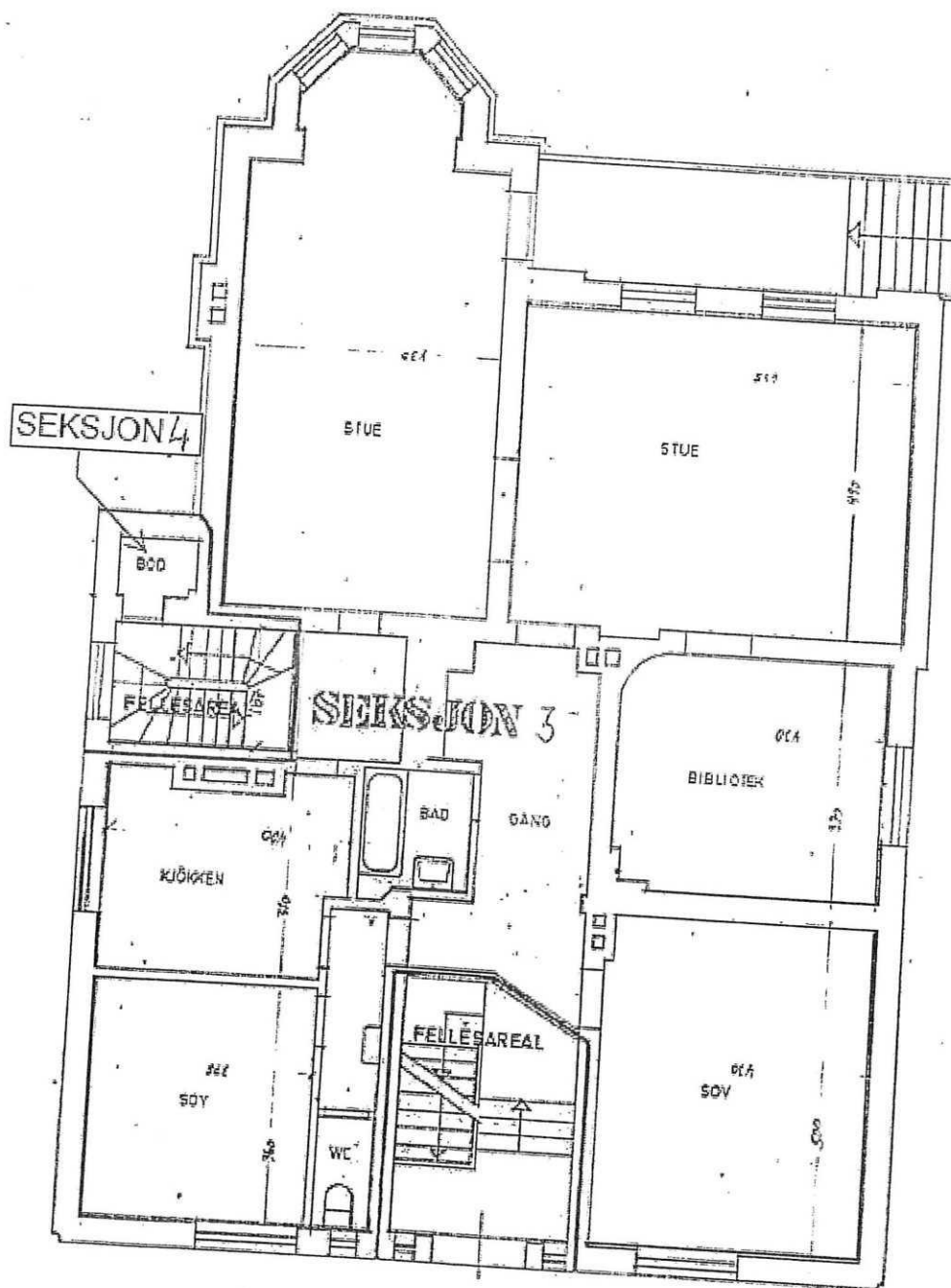
Eksklusive bruksretter gnr. 214 bnr. 378 i Oslo kommune



PLAN 1 ETG

Kartvedlegg til vedtekter for Sameiet Uranienborg Terrasse 13

Eksklusive bruksretter gnr. 214 bnr. 378 i Oslo kommune



PLAN 2 ETG

SAMEIET URANIENBOR

2025 budget

UTGIFTER

Tekst

Ut av konto

Overført fra 2024		
Bank charges	-kr 6 186,30	
Internet	-kr 44 588,00	
IF insurance	-kr 58 252,00	
Oslo Kemnerkontor	-kr 113 483,07	
Akershus Miljø	-kr 5 707,50	
Oslo pumpservice	-kr 6 773,95	
Door handel Chlas Ohlsen	-kr 749,00	
Payment to Even	-kr 350,00	
Elvia sameiet fuse box mandatory work	-kr 2 020,00	
HSG work Asle	-kr 3 281,25	
Rein for rensing av takrenner	-kr 5 312,50	
Flotte Bygarder	-kr 114 852,28	
Automatic transfer to closed account	-kr 10 798,84	
Sum	-kr 372 354,69	
Differanse mellom inntekter og utgifter		
Saldo 31.12.2025		

G TERRASSE 13. REGNSKAP FOR 2025

INNTEKTER		RESULTAT
Tekst	Inn på konto	
		kr 5 748,70
Flat 01	kr 45 600,00	
Flat 02	kr 63 600,00	
Flat 03	kr 68 900,00	Flat 3 did an ext
Flat 04	kr 45 600,00	
Extra payment for buffer	kr 15 000,00	
2024 delayed payments	kr 16 700,00	Due to PowerOf
Renter	kr 9,00	
	kr 118 604,58	
Transfer from closed Sameiet account	kr 10 820,73	
	kr 384 834,31	
		kr 12 479,62
		kr 18 228,32

tra payment of 5300 to avoid purring. This was already compensated by not making an extra 5300 payment in :

ffice change several payments for 2024 only happened in 2025

Internet cost increase from 799 to 849 per unit in march 2025

We need to pay an extra 500 NOK each for internet 2025 (10x50)

Next year we will all need to pay an extra 600 nok

SAMEIET URANIENBOR

2026 budget forecast

UTGIFTER

Tekst

Ut av konto

Overført fra 2025		
Bank charges	-kr 6 000,00	
Internet	-kr 40 752,00	
IF insurance	-kr 60 000,00	
Oslo Kemnerkontor	-kr 115 000,00	
Unforeseen expenses	-kr 25 000,00	
Sum	-kr 246 752,00	
Differanse mellom inntekter og utgifter		
Saldo 31.12.2025		

G TERRASSE 13. REGNSKAP FOR 2026

INNTEKTER

RESULTAT

Tekst

Inn på konto

		kr	18 228,32
Flat 01	kr	45 600,00	
Flat 02	kr	63 600,00	
Flat 03	kr	63 600,00	
Flat 04	kr	45 600,00	
Extra payment for buffer	kr	30 000,00	
	kr	248 400,00	
		kr	1 648,00
		TBD	

SAMEIET URANIENBORO

UTGIFTER

Tekst

Ut av konto

Overført fra 2023		
Charge (Handelsbanken fees)	-kr 3 995,00	
Internet	-kr 39 621,63	
HSG service AS	-kr 3 640,00	
Flåten Økologiske Gårdsdrift O	-kr 3 750,00	
IF	-kr 52 263,00	
Interests	-kr 1,00	
Oslo Kemnerkontor	-kr 96 749,10	
PowerOffice AS	-kr 4 506,25	
Sum	-kr 204 525,98	
Differanse mellom inntekter og utgifter		
Saldo 31.12.2024		

G TERRASSE 13. REGNSKAP FOR 2024

INNTEKTER		RESULTAT
Tekst	Inn på konto	
		kr 9 313,53
Asle Hesla	kr 27 000,00	
Birute Sukyte	kr 6 000,00	
Charles James Gilje Prentice		
Even Flaatten	kr 4 500,00	
Money transaction (payment from flats 1-4)	kr 120 100,00	
Totalt kreditert OCR-giro	kr 44 700,00	
Interest	kr 31,00	
	kr 202 331,00	
		-kr 2 194,98
		kr 5 748,70

Ostfold was paid separatly by Flat 2 &3 (32268 NOK)

SAMEIET URANIENBORO

UTGIFTER

Tekst

Ut av konto

Overført fra 2023		
Charge (Handelsbanken fees)	-kr 3 995,00	
GlobalConnect AS	-kr 10 120,21	
HSG service AS	-kr 3 640,00	
Flåten Økologiske Gårdsdrift O	-kr 3 750,00	
IF	-kr 52 263,00	
Interests	-kr 1,00	
Oslo Komnerkontor	-kr 96 749,10	
ØSTFOLD RØR AS	-kr 16 134,00	
ØSTFOLD RØR AS	-kr 16 134,00	
Payment (maybe payment to savings account)	-kr 3 933,42	
PowerOffice AS	-kr 4 506,25	
Riverty Norway AS	-kr 25 568,00	
To account: 9046 14 22771 (Asle refund in O	-kr 3 000,00	
Til konto: 9493 06 28306 (Sameiet savings ac	-kr 16 687,65	
Sum	-kr 256 481,63	
Differanse mellom inntekter og utgifter		
Saldo 31.12.2024		

¹ 2812.5NOK Flåten Økologiske Gårdsdrift Og Bygg Service. Rein Leidal

G TERRASSE 13. REGNSKAP FOR 2024

INNTEKTER		RESULTAT
Tekst	Inn på konto	
		kr 9 313,53
Asle Hesla	kr 30 000,00	
Birute Sukyte	kr 6 000,00	
Charles James Gilje Prentice		
Even Flaatten	kr 4 500,00	
Money transaction (payment from flats 1-4)	kr 120 100,00	
Sameiet Uranienborg Terrasse 1	kr 16 871,90	
Totalt kreditert OCR-giro	kr 44 700,00	
Even Flaatten (electrician)	kr 16 134,00	
Charles James Gilje Prentice (electrician)	kr 16 134,00	
Interest	kr 31,00	
	kr 254 470,90	
		-kr 2 010,73
		kr 5 748,70

Ostfold was paid separatly by Flat 2 &3 (32268 NOK)

SAMEIET URANIENBORG TERRASSE 13. REGNSKAP FOR 2023

UTGIFTER

INNTEKTER

Tekst

Ut av konto

Tekst

Overført fra 2022			
Boalliansen Forvaltning AS	-kr 18 256,12		Asle Hesla
Betaling	-kr 113 567,21		Birute Sukyte
If Skadeforsikring NUF	-kr 48 133,00		Ramadan Halimi
Ign Vvs As	-kr 125 500,00		Charles James Gilje Prentice
MYCOTEAM AS	-kr 12 281,63		Even Flaatten
Omkostninger (Bank fees)	-kr 3 132,70		Sameiet Uranienborg Terrasse 1
Oslo kommune Innkrevingsetaten	-kr 23 224,36		Transaksjon
Oslo Kemnerkontor	-kr 46 818,40		
PowerOffice AS	-kr 4 014,00		
Til konto: 6580 23 79557	-kr 5 000,00		
Til konto: 9493 06 28306 (Sameiet savings ac	-kr 71 845,32		
Ustekveikja Energi AS	-kr 21 185,27		
ELVIA AS	-kr 293,63		ELVIA AS
Kredinor AS	-kr 3 047,06		Kredinor AS
Riverty Norway AS	-kr 19 440,64		LIEN TREPLEIE OG UTEMILJØ AS
			Renter
Sum	-kr 515 739,34		
Differanse mellom inntekter og utgifter			
Saldo 31.12.2023			

¹ 5000NOK Flåten Økologiske Gårdsdrift Og Bygg Service. Rein Leidal
3640 NOK Hsg Service AS (electrician?)

RESULTAT

Inn på konto

	kr	14 567,51
kr	41 000,00	
kr	24 000,00	
kr	23 000,00	
kr	48 000,00	
kr	61 500,00	
kr	112 671,91	
kr	174 500,00	
kr	8 527,18	
kr	921,27	
kr	16 313,00	
kr	52,00	
kr	510 485,36	
	-kr	5 253,98
	kr	9 313,53

INSURANCE???

Total spent 364 665
Supplier 322 036

42 629

SAMEIET URANIENBORG TERRASSE 13. REGNSKAP FOR 2020

UTGIFTER

INNTEKTER

Tekst

Ut av konto

Tekst

Inn på konto

Overført fra 2019				
Strøm	kr 3 580,38		Husleie 1. etasje	kr 72 000,00
Vedlikehold	kr 29 168,08		Husleie 2. etasje ²	kr 45 000,00
Hente avfall	kr 1 063,00		Garasjeleie	kr 6 000,00
Skatt og avgifter	kr 63 455,58		Renter mm. ³	kr 97,75
Advokatbistand	kr 24 462,50			
Bankgebyrer	kr 234,75			
Diverse ¹	kr 14 875,00			
Sum	kr 136 839,29			kr 123 097,75
Differanse mellom inntekter og utgifter				
Saldo 31.12.2020				

¹ Feilpostering. Tilbakebetalt 08.03.2021

² Leie for 2020 og 3 måneder i 2021

³ Inkluderer kr 38,- i tilbakebetalt skatt

RESULTAT

kr	263 989,80
-kr	13 741,54
kr	250 248,26

Sameiet Uranienborg terrasse 13

Årsberetning 2025

Den tyngste saken i 2025 var lekkasjen i det tidligere toalettet i baktrappen. Lekkasjen ble godkjent som forsikringssak, men utløste en egenandel på kr 10 000,-. Firmaet *Flotte bygårder* utførte restaureringsarbeidet i seksjon 1 og 2 og i rommene i baktrappen.

Andre saker var:

- rensing av tett avløpsrør (Akershus Miljø)
- service på kummen for avløp (Oslo pumpeservice)
- belysning i baktrappen (HSG)

Det ble også gjennomført el-tilsyn av Elvia. Det ble kun påpekt mindre avvik, som er blitt rettet opp.

Sameiet Uranienborg terrasse 13

Protokoll fra årsmøte 2025

1 Årsregnskap 2024

Regnskapet ble godkjent.

2 Behandling av sameiets strømregninger

Strømregningene vil fortsatt bli betalt separat.

3 Budsjett 2025

Budsjettet ble vedtatt.

4 Investeringer

a) Reparasjon av avløp/nedløp

To avløp må spyles, og kanskje repareres. Asle innhenter tilbud og følger opp saken.

b og c) Nytt varslingsanlegg

Vi ber om at Homely's brannvarslingstilbud utvides til å omfatte tyverivarsling og ringeklokke. Tilbudet må gi minst like gode løsninger som de eksisterende varslingssystemene i enkeltleilighetene. Ansvarlig: Hans

d) Fuktproblemer og drenering

Asle innhenter tilbud om drenering ved husets østre hjørne. Even innhenter pris for inspeksjon fra Mycoteam.

5 Opprydding i fellesarealet i kjelleren

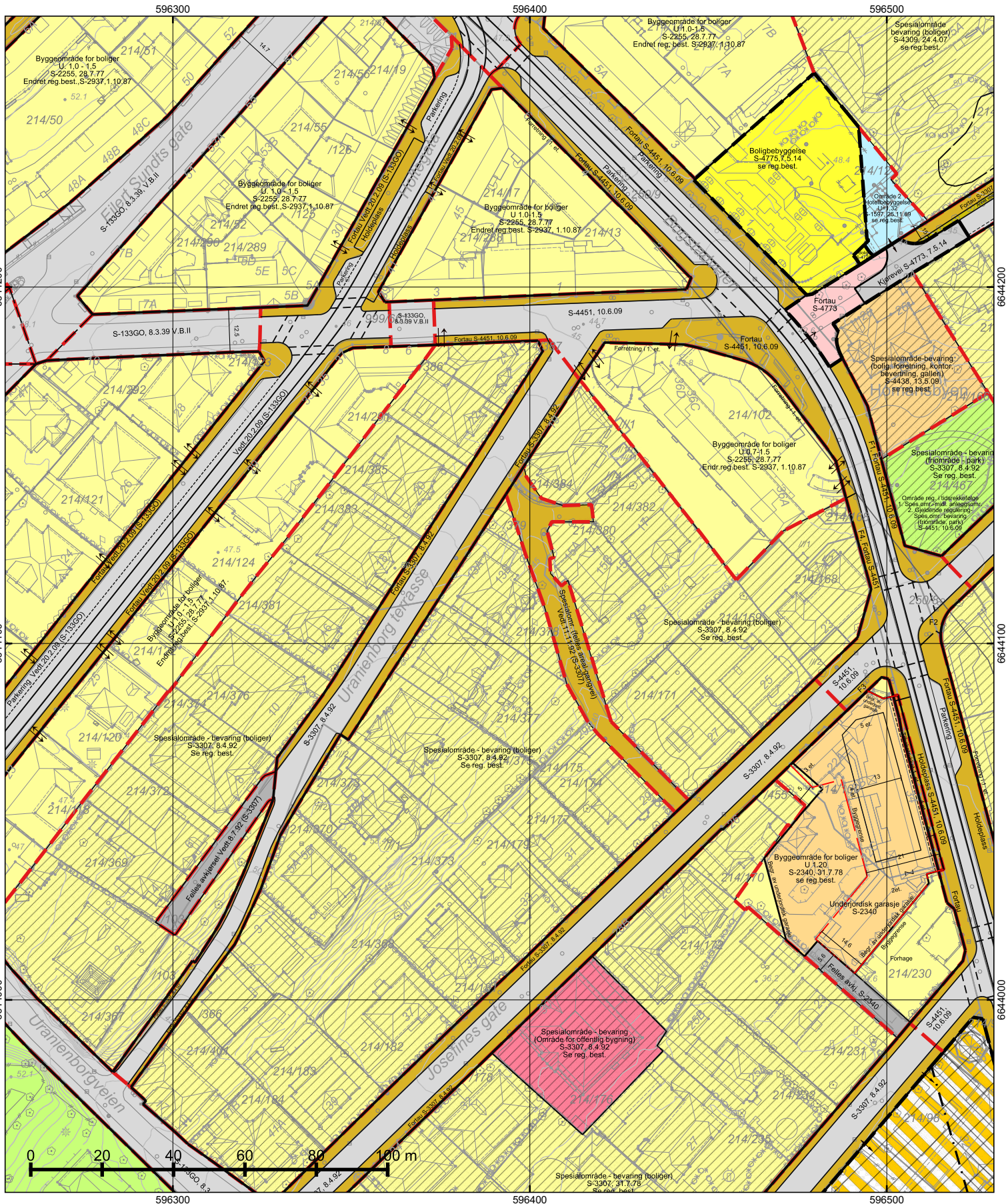
Asle og Even er ansvarlig for oppryddingen. Etter at rommene er ryddet og rengjort, blir det tatt stilling til om gulvene skal males.

Oslo, 20.05.2026

Even Flaatten / sign.
Styreleder

Charles Prentice / sign.
regnskapsfører

Asle Hesla / sign
styremedlem

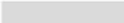


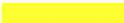
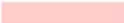
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<div>Oslo</div> <div></div> <div>Dato: 18.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</div>		<div>Reguleringskart</div> <div><div><div>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</div><div>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</div><div>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</div><div>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</div></div></div>		<div>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</div>
		<div>PlottID/Best.nr: 158036/ 86533044</div> <div>Adresse: Uranienborg terrasse 13</div> <div>Gnr/Bnr: 214/378</div>	<div>Deres ref.:</div> <div>Kommentar:</div>	<div>Se tegnforklaring på eget ark</div>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensing i beb. plan
	73 - Felles gangareal		Underjordisk anlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	124 - Hotell og herberge		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		

	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	667 - Spesialområde bevaring friområde

 RbBevaringGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

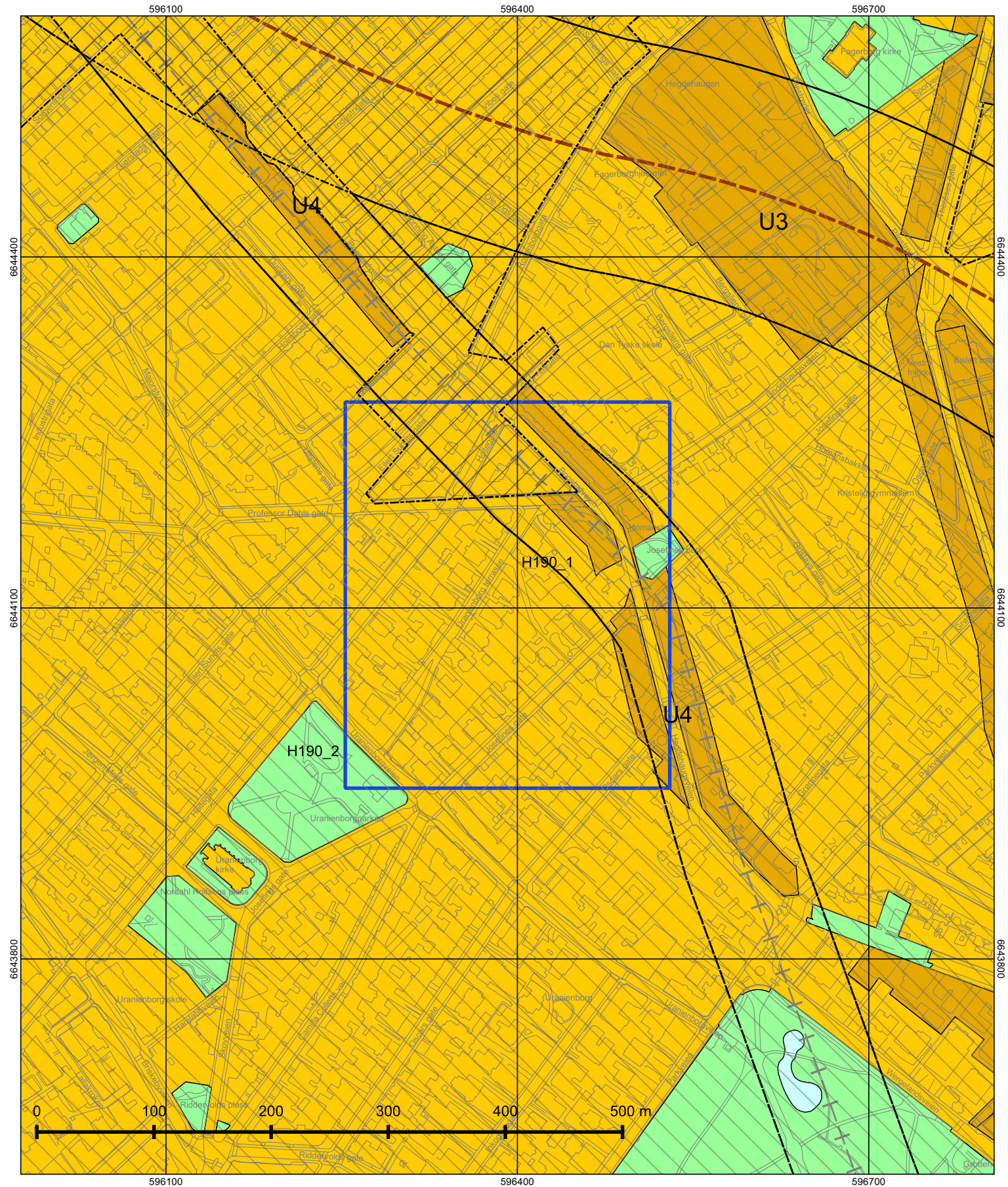
 RpSikringSone

 RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	330 - Parkering - utfartsparkering
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	935 - Regulert parkeringsfelt
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158036/86533044

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Uranienborg terrasse 13A

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 251 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min  0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min  0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min  1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min  0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min  1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min  0.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min  0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Rosenborg Linje 11	3 min  0.2 km
 Homansbyen i Josefines gate Linje 21	3 min  0.3 km
 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min  1.1 km
 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min  1.3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min  4.8 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 32 barn	3 min  0.2 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min  0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min  0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	5 min 
Kiwi Hegdehaugsveien	5 min 



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

VARER/TJENESTER

☑ Valkyrien	10 min	🚶
🏪 Apotek 1 Hygiea Oslo	3 min	🚶
🍷 Briskeby Vinmonopol	7 min	🚶

SPORT

⚽ Den tysk-norske	4 min	🚶
⚽ Dronning Astrids plass streetbaske...6 min	6 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Majorstuen	4 min	🚶
🏊 EVO Oscarsgate	5 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

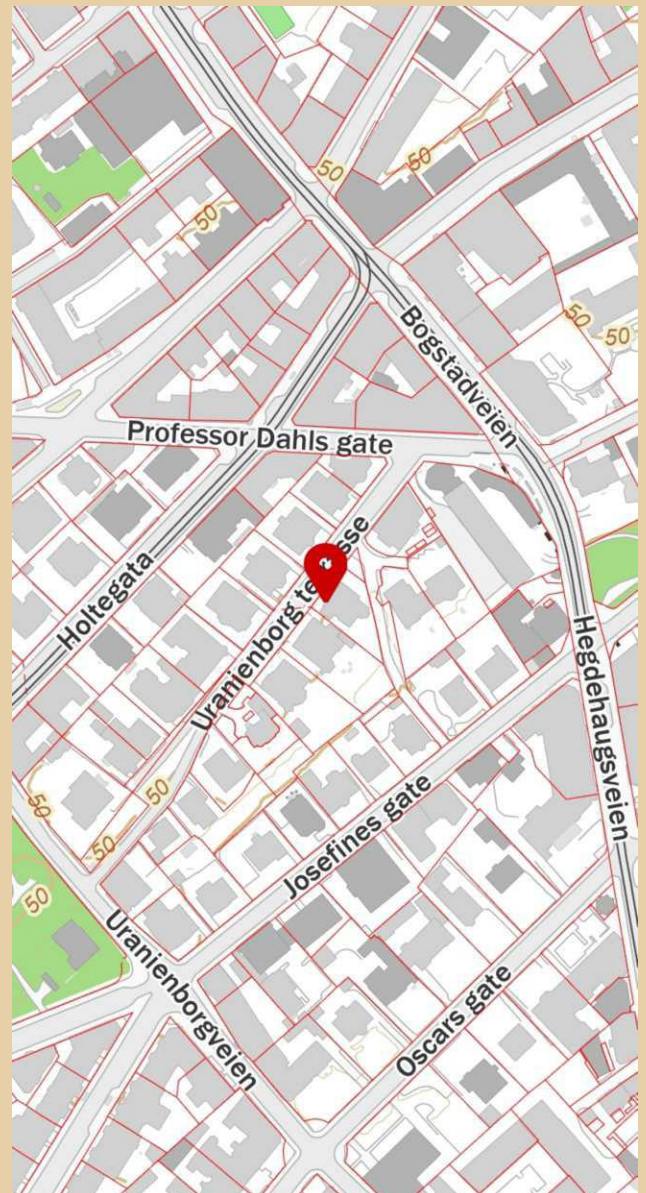
Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

04.JAN.91 000560

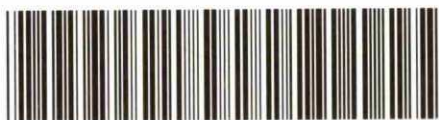
Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 214 Bnr. 378 Fnr. Kommune Oslo
2. Eier	Navn Fødselsdato (dag, mnd., år) Harriet Emilie Trepka Flaatten 30.11.1919 i uskiftet bo etter Eivind Flaatten, død 16.2.1976, for 12/13 Even Flaatten for 1/13 28.06.1943
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <div>☐ bruksenheterens areal eller ☒ bruksenheterens innbyrdes verdi</div> c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Doknr: 560 Tinglyst: 04.01.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 12	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	N	3/12	21		
2	B	4/12	22		
3	B	4/12	23		
4	B	1/12	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller
skal stemme med nevner

12

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje-seksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Gateadresse for samtlige seksjoner:
Uranienborg Terrasse 13, 0351 Oslo 3

Dato

2.1.1991

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Harriet Flaatten

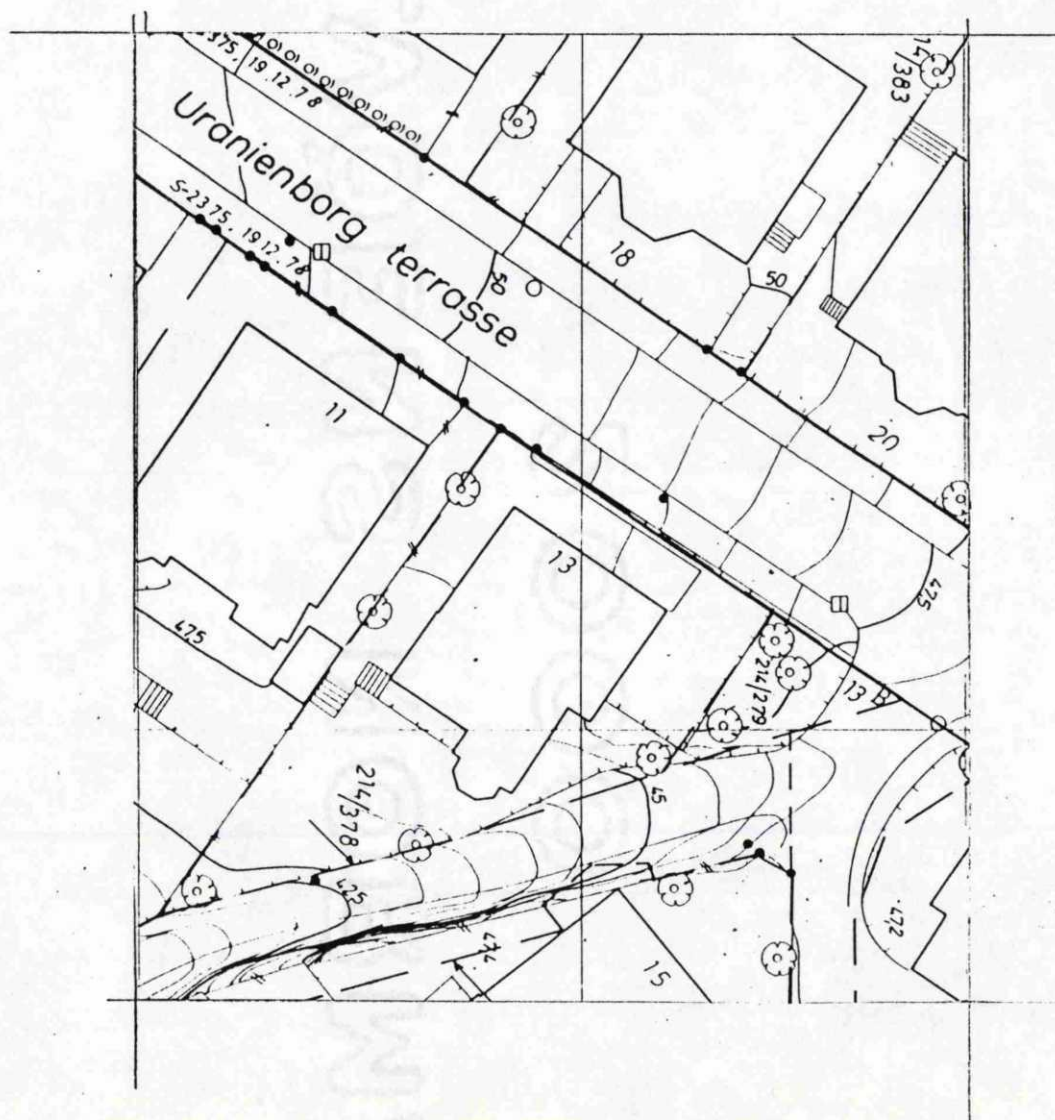
Sted

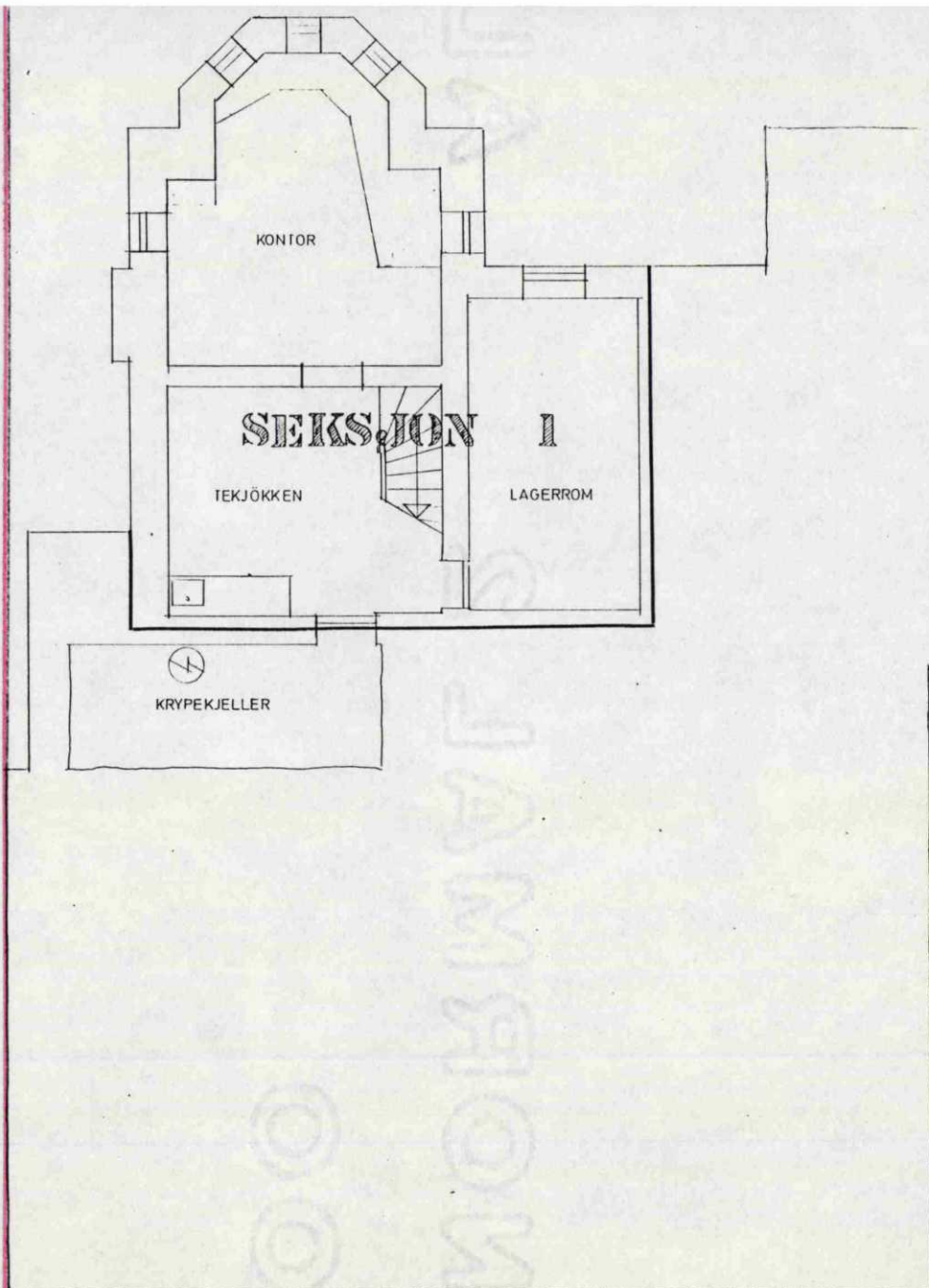
Oslo

Einar Flaatten

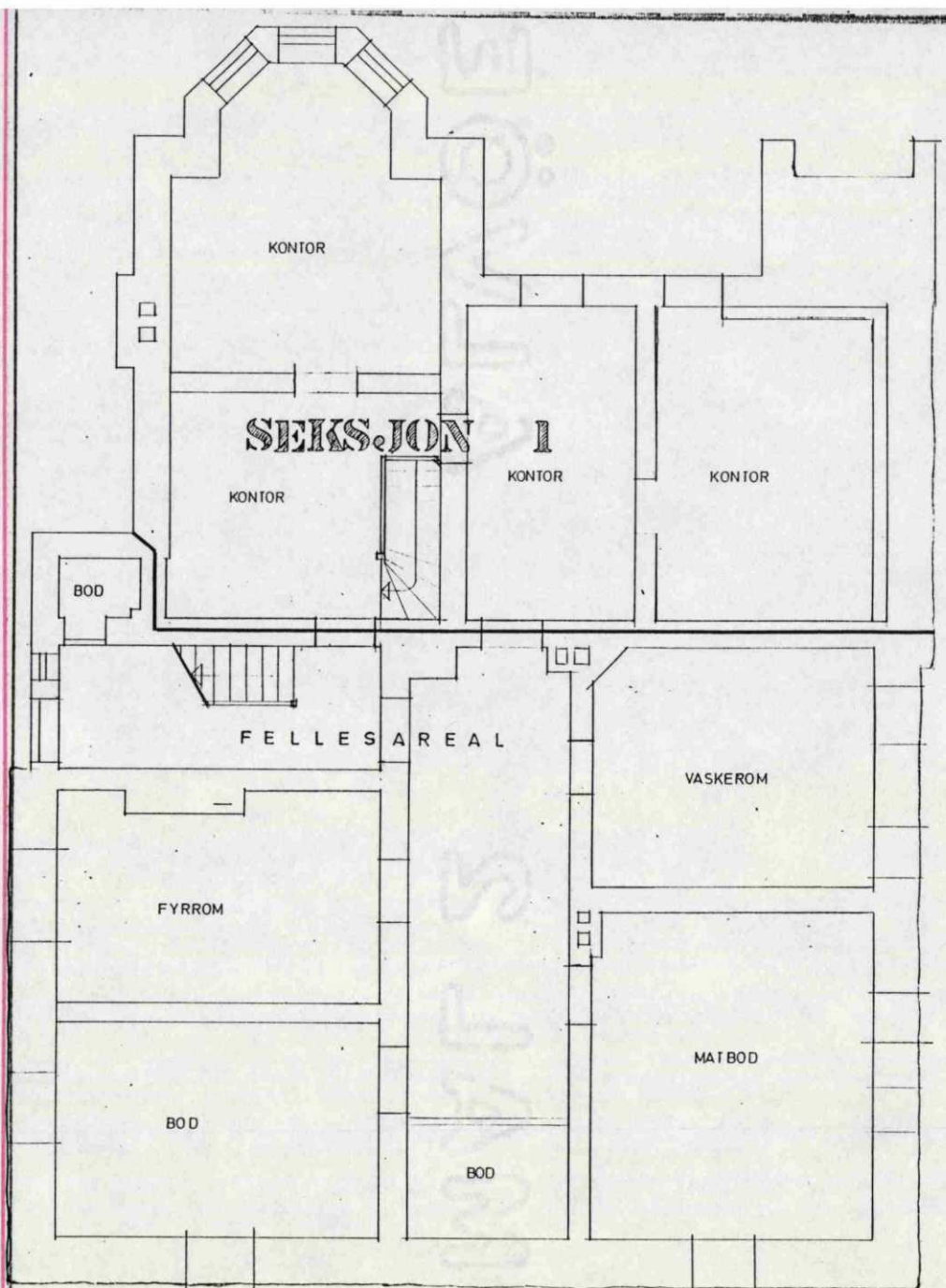
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
H.r.advokat Svenn Landgraff	Sørkedalsveien 6 0369 Oslo 3	601869





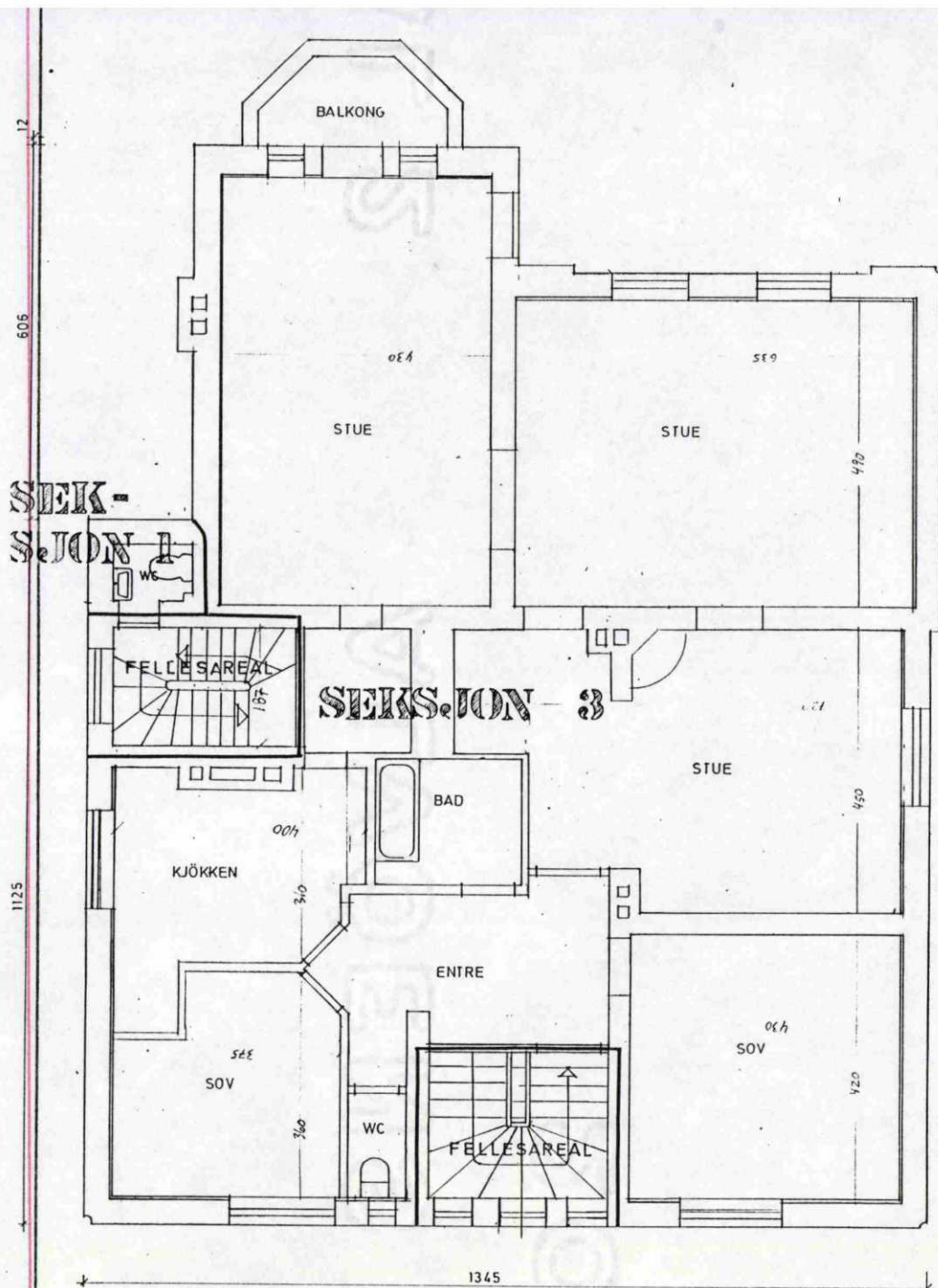
KJELLERPLAN



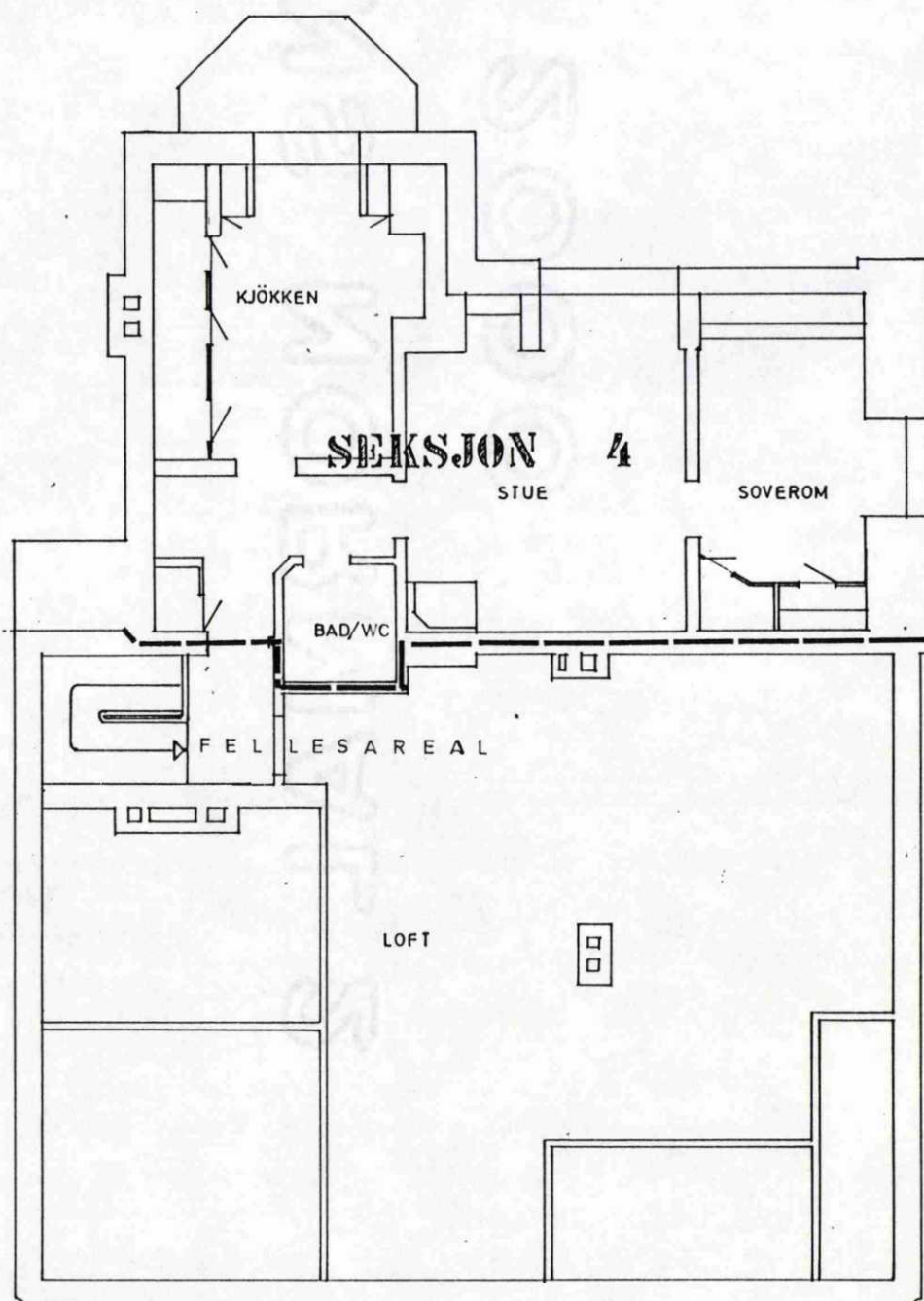
PLAN U - ETG



PLAN I ETG



PLAN 2 ETG



LOFTSPLAN

 Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613208662
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823
Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 280643
Navn FLAATTEN EVEN

Bruksenhet H0101
Adresse H0101, URANIENBORG TERRASSE 13 A, 0351 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0301
Gnr 214
Bnr 378

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOP
5/11-20
186



Doknr: 3316249 Tinglyst: 11.11.2020
STATENS KARTVERK



Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPJ

15/10/20
W.L.

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48992909 Ludvig R. Hyseng

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av resekjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Brækhus Advokatfirma DA v/adv. Ingerid Edesvik Lie	980 515 877	992 140 852	97 59 43 92
Adresse	Postnummer	Poststed	
Postboks 1369 Vika	0114	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	214	378	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	992 140 852	Sameiet Uranienborg Terrasse 13	
2	280643 [REDACTED]	Even Flaatten	1/1

[illegible]

Dato 28.05.20 Innsenderens underskrift Ingevid Eidevold

* Påført med tillatelse fra søker 09.10.20.

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Newneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal (garasje) overføres til seksjon 2 som tilleggsdel. Ingen endring i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato: 28.08.20 Innsenderens underskrift: Ingrid Eidevold

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/pantlender

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

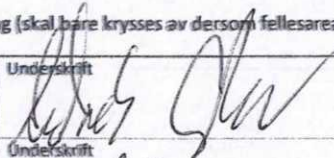
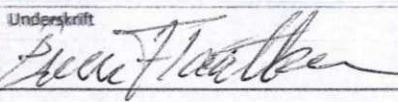
10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			Sameiet Uranienborg Terrasse
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			13 v/ styret
			Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Oslo 31/5-20	<i>[Signature]</i>	Andreas Corwin, styreleder
3	Oslo 31/5-20	<i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver
			Frid Corwin, styremedlem
2	Oslo 31/5-20	<i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver
			Even Flaatten, styremedlem
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver

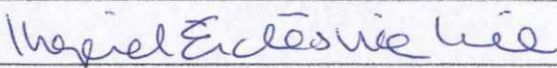
Dato: 28.08.20 | Innsenderens underskrift: *[Signature]*

12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Oslo 31/5-20		Andreas Corwin, styreleder	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Oslo 31/5-20	Frid Corwin	Frid Corwin, styremedlem	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Oslo 31/5-20		Even Flaatten, styremedlem	

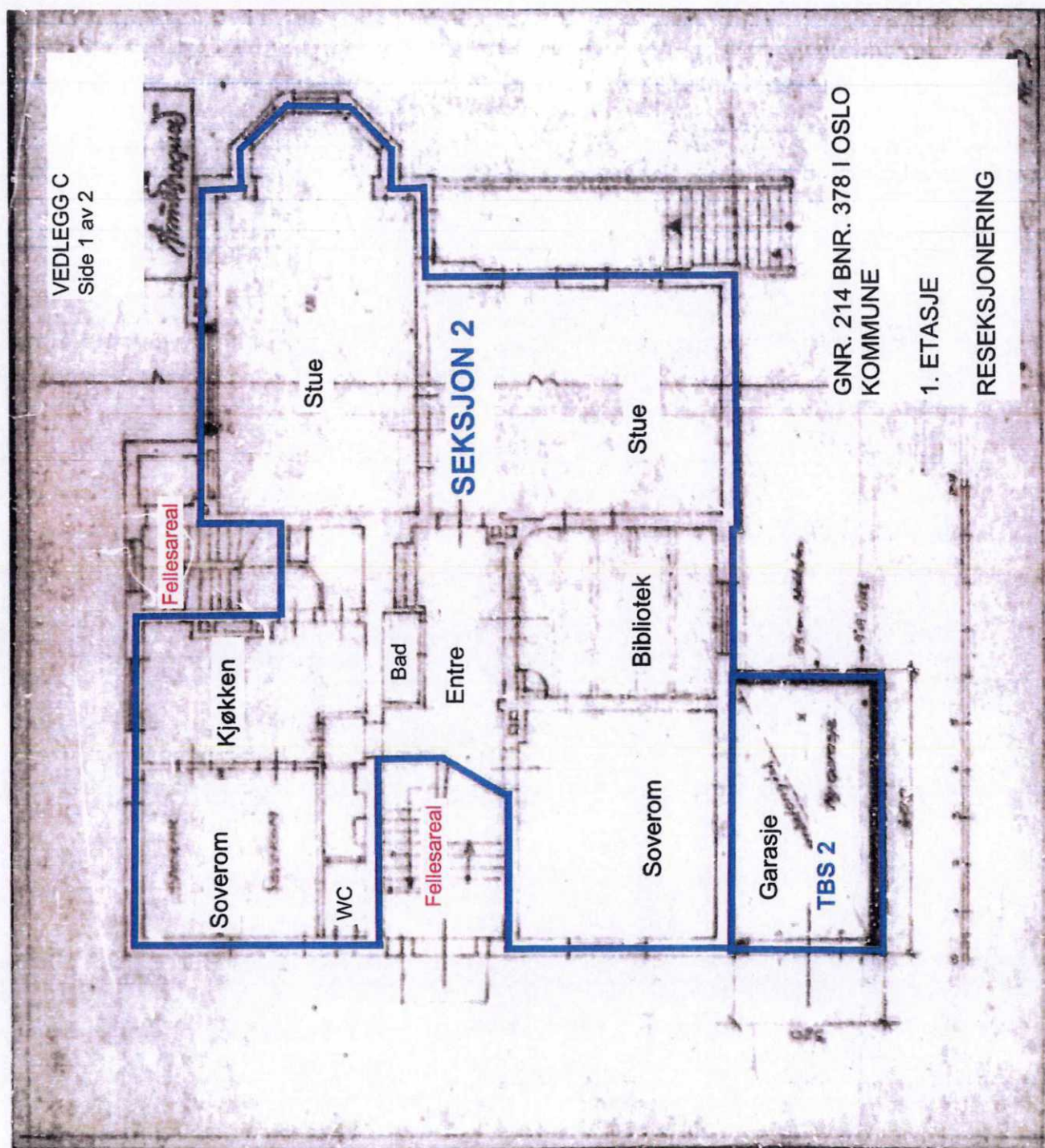
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	214	378		2
Dato	Underskrift	Stempel			
16.10.20	Benedicte Bjellkvist	 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING			

Dato	Innsenderens underskrift
28.08.20	

VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614772094
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

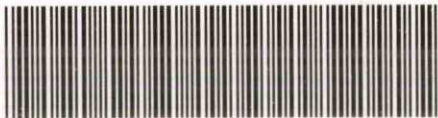
Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
171173	HESLA ASLE	H0101	Johannes Bruns gate 1D, 0452 OSLO
060394	PRENTICE ELIZABETH W LIAO	H0201	Uranienborg terrasse 13A, 0351 OSLO
210490	PRENTICE CHARLES JAMES G	H0201	Uranienborg terrasse 13A, 0351 OSLO
040880	RASMUSSEN HANS SCHMIDT	H0301	Uranienborg terrasse 13A, 0351 OSLO
280643	FLAATTEN EVEN	H0101	H0101, URANIENBORG TERRASSE 13 A, 0351 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	214	378

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1391197 Tinglyst: 13.11.2025
STATENS KARTVERK



Oslo

Plan- og bygningsetaten

06.11.2025, EmsD

RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Emilie Solheim, 45878946

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Asle Hesla	17117343707	992140852	99469138
Adresse	Postnummer	Poststed	
Johannes Brunsgate 1d	0452	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	214	378	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	17117 [REDACTED]	Asle Hesla	1/1
4	040330 [REDACTED]	Hans Schmidt Rasmussen	1/2
4	27107 [REDACTED]	Ramadan Halimi	1/2
2	280643 [REDACTED]	Even Flaatten	1/1
3	060394 [REDACTED]	PRENTICE ELIZABETH W LIAO	1/4
X 3	210490 [REDACTED]	PRENTICE CHARLES JAMES G	3/4

[illegible]

Dato	Innsenderens underskrift
9/04/24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

* Endret etter avtale med søker (Asle Hesla) 01.05.2024/NASH

***Endnet etter avtale med søker. (30.06.2024/NASH)

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

**** Deler av fellesareal i underetasje (plan U1) og nederste plan (U2) overføres til seksjon 1 som del av hoveddel. Del av fellesareal på loft overføres til seksjon 4 som del av hoveddel.**

**seksjon 1, 2 og 3 får lavere sameiebrøk.
seksjon 4 får høyere sameiebrøk.
Nevneren i sameiebrøken sinket.**

***** Seksjon 1 har endret formålet fra næring til bolig.**

*** Dokumentavgift for snr 4 er betalt tidligere. Se skatteavgift 08.07.2023.**

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 9/9/24 Innsenderens underskrift

*Endret etter avtale med søker. 01.05.2024/NASH
** (09.06.2024/NASH)

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo, 9/4/24		Asle Hesla
4	Oslo, 09.04.2024		Birute Sukyte
4	Oslo, 09.04.24		Ramadan Halimi
3	Oslo, 9.4.24		CHARLES VREATHICE
3	Oslo, 9.4.24		ELIZABETH PRENTICE
2	Oslo, 10.04.2024		EVEN FLAATTEN

Dato

9/4/24

Innsenderens underskrift

Vedlegg punkt 11 og 12

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omriset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/pantlender

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo, 9/4/24		Asle Hesla
4	Oslo, 09.04.2024		Birute Sukyte
4	Oslo, 09.04.24		Ramadan Halimi
3	Oslo, 9.4.24		CHARLES VRENTICE
3	Oslo, 9.4.24		ELIZABETH VRENTICE
2	Oslo, 10.04.2024		EVEN FLAATTEN
4	Oslo, 05/05/2024		Hans Schmidt Rasmussen

Dato	Innsenderens underskrift
9/4/24	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato

Oslo, 10.04.2024

Underskrift

Even Flaatten

Gjenta navn med blokkbokstaver

Even Flaatten

Sted og dato

Oslo 04.04.2024

Underskrift

Charles Prentice

Gjenta navn med blokkbokstaver

Charles Prentice

Sted og dato

Oslo 04.04.2024

Underskrift

Birute Sukyte

Gjenta navn med blokkbokstaver

Birute Sukyte

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer

2

Sted og dato

Oslo 10/04/24

Underskrift

Sissel M.E. Flaatten

Gjenta navn med blokkbokstaver

Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.

0301

Kommunens navn

Oslo

Gårdsnr.

214

Bruksnr.

378

Festenr.

Seksjonsnummer

2, 3, 1 og 4

Dato

17/7-24

Underskrift

Waldemar Løng

Stempel



Oslo

Plan- og bygningsetaten

Dato

7/4/24

Innsenderens underskrift

[Signature]

* Endret etter avtale med styret. (01.05.2024) NASH.
* Beholdt etter avtale med søker 05.11.2025, EMO

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

Dato 9/4/29

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering
og/eller

Oslo 05/05/25 Hans Schmidt Rasmussen

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

[Signature]

Sted og dato

Oslo, 10.04.2024

Underskrift

[Signature]

Gjenta navn med blokkbokstaver

Even Flaatten

Sted og dato

OSLO 04 APR 2024

Underskrift

[Signature]

Gjenta navn med blokkbokstaver

Charles Prentice

Sted og dato

OSLO 09.04.2024

Underskrift

[Signature]

Gjenta navn med blokkbokstaver

Birute Sukyte

9/4/24

[Signature]

ALICE HESLA

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer

2

Sted og dato

Oslo 10/04/24

Underskrift

[Signature]

Gjenta navn med blokkbokstaver

Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.

0301

Kommunens navn

Oslo

Gårdsnr.

Bruksnr.

Festenr.

Seksjonsnummer

Dato

Underskrift

Stempel

Dato

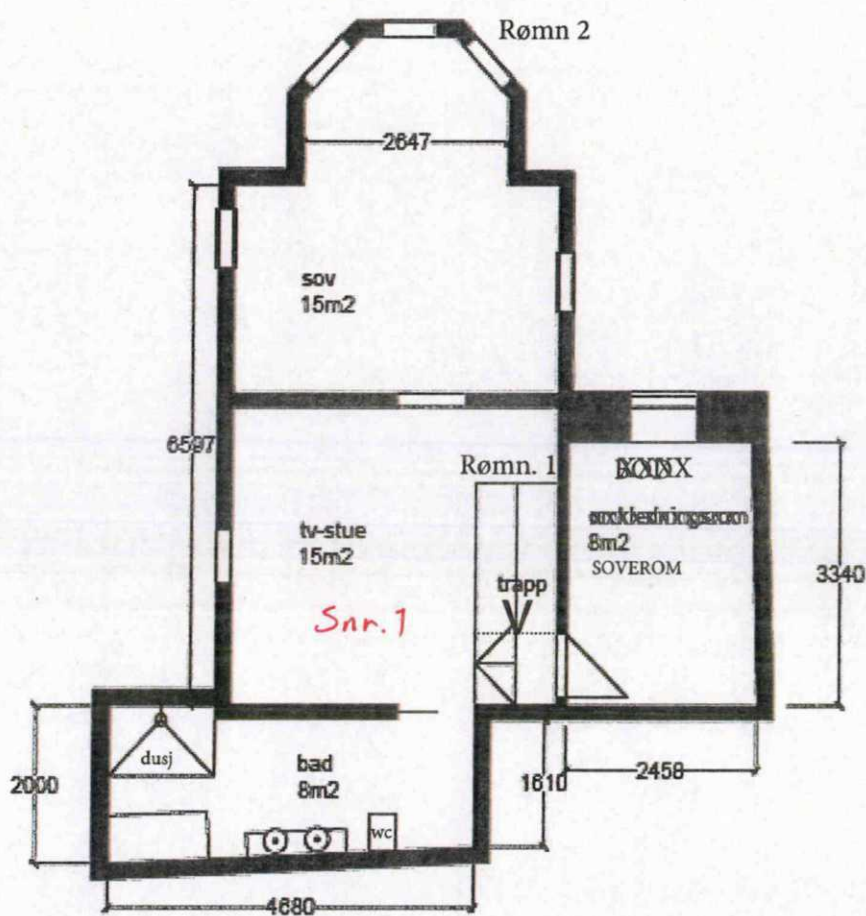
9/4/24

Innsenderens underskrift

[Signature]



Oslo

Plan- og
bygningsetatenVEDLEGG 1 av 3**Søknad om tillatelse til endring**

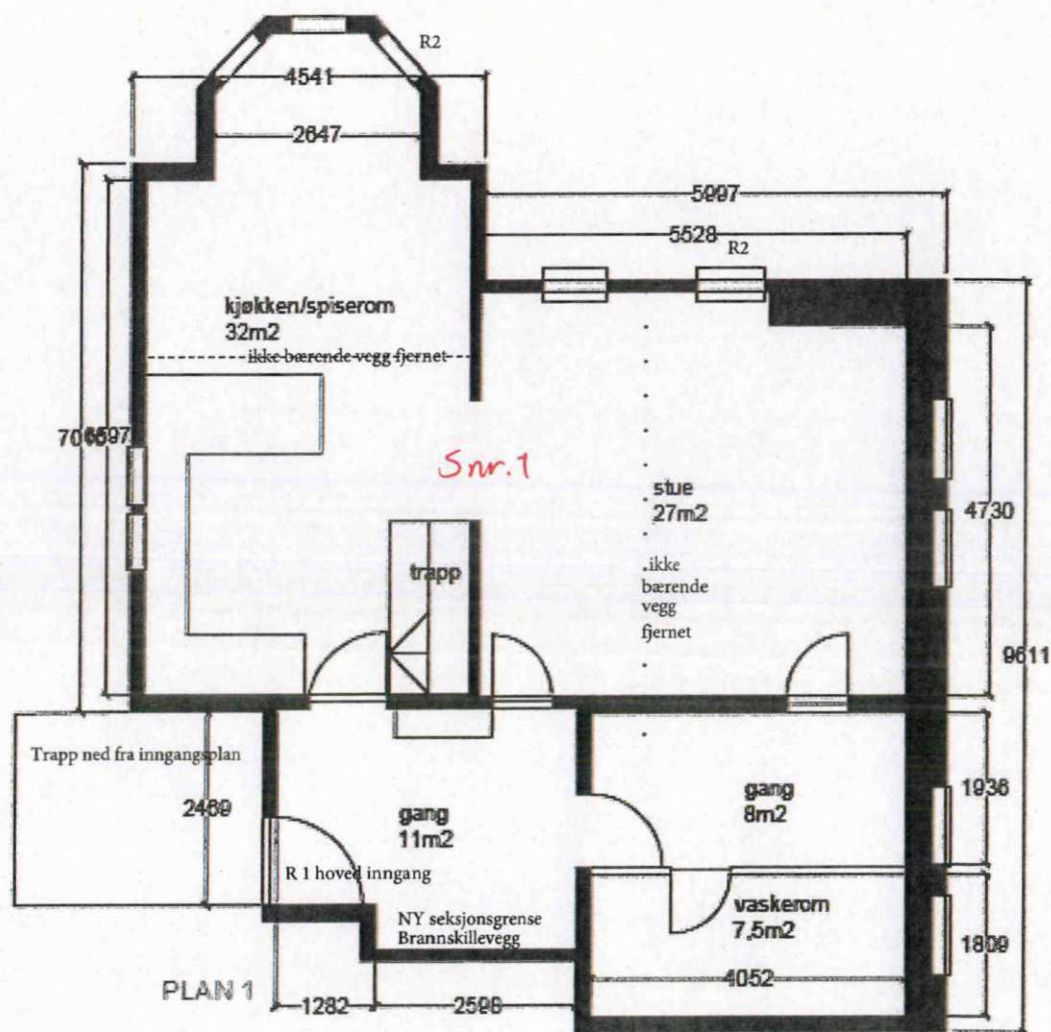
Plan U 2 (nederste plan)
Seksjon 1, Bolig
Uranienborg Terrasse 13
Gnr. 214, Bnr 378, Oslo
Tiltakshaver Asle Hesla
06.09.2022
Søker: SØREN YRAN AS



Oslo

Plan- og
bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 3



Søknad om tillatelse til endring

Plan U 1 (underetasje)

Seksjon 1, Bolig

Uranienborg Terrasse 13

Gn.214, Bnr.378, Oslo

Tiltakshaver Asle Hesla

06.09.2022

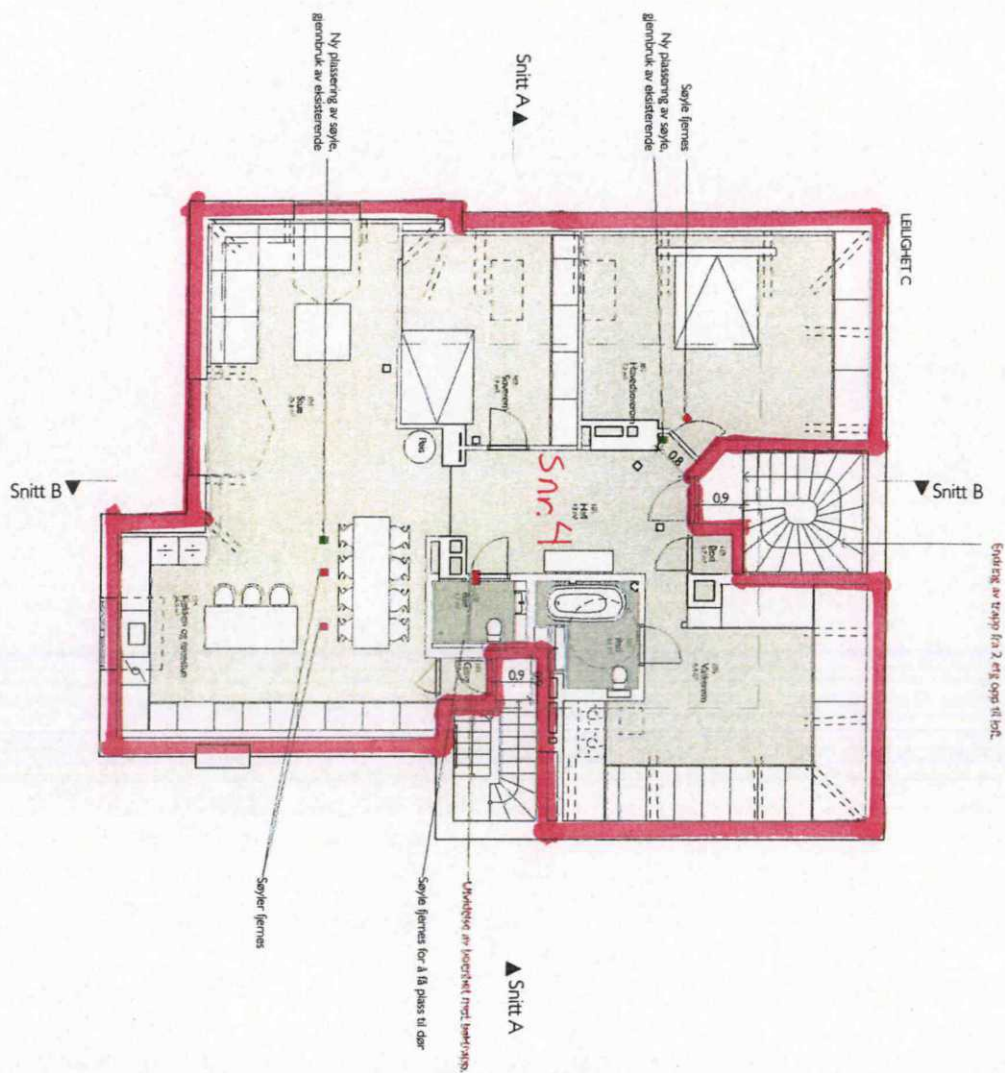
Søker: SØREN YRAN AS



Oslo

Plan- og
bygningsetaten

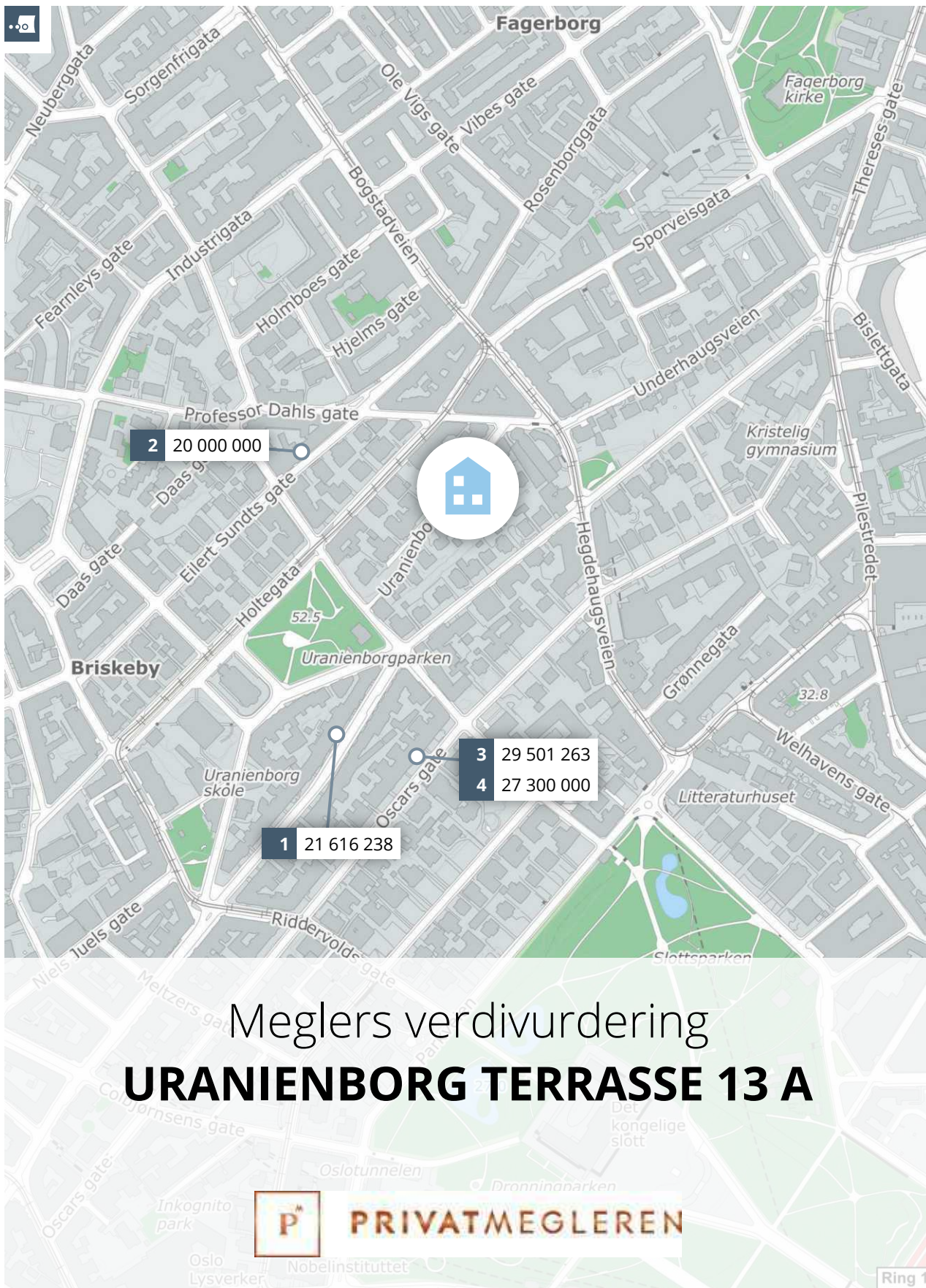
VEDLEGG 3 av 3



Tegningsnr. A20-03		Revisjon nr. 01	
Type tegning Plan Loft			
Rev. nr.	Rev. dato	Dato	Sp. nr.
01	2021-03-01	2021-03-01	01
Prosjekt Uranienborg Terrasse 13 0352 Oslo 21/4/378			
Tilstand Brutte Sukyte			
Type tegning Plan Loft			
Fase Endringskrad			
Prosjektleder Thomas Thorsnes		Dato 02.09.2021	
Prosjekt 2043		Målestokk A3 1:100	
Kontroll prosjekt Sign. TT		Tegningsnr. Revisjon A20-03 01	
Frisatt			
230102 LUT 13 arkitektprosjekt			
0.400 arkitektprosjekt utlevert for godkjenning, kopiering eller bruk av annen tegning eller annen formidling av informasjon			

R21

ARKITEKTER
Hildebrandt 21
0358 Oslo
Tlf. 975 21 881
hildebrandt.no



Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 15.10.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etast/verditakst. Ansvarlig meglern: Fredrik Dyve.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Uranienborg terrasse 13 A, 0351 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
1880

GNR 214 BNR 378 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 1

Verdivurdert til

25 500 000

-	25 500 000	155 488
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m ²	15 m ²	- m ²	4 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1880					

Fellesutgifter	5 300
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Camilla Colletts vei 14 B 150 m ² 1917 6. etg 2 sov	12.10.2026	23 000 000	21 500 000	116 238	21 616 238	144 108
2 Eilert Sundts gate 42 A 177 m ² 1892 3. etg 3 sov	01.05.2025	20 500 000	20 000 000	0	20 000 000	112 994
3 Oscars gate 39 184 m ² 1886 2. etg 3 sov	02.09.2025	30 000 000	29 500 000	1 263	29 501 263	160 333
4 Oscars gate 39 204 m ² 1886 2. etg 4 sov	03.06.2026	28 500 000	27 300 000	0	27 300 000	133 824

Eksklusiv selveierleilighet i hele andre etasje av ærverdig byvilla fra 1880. Villaen fremstår som et lite bypalé, med klassiske fasadedetaljer, historisk karakter og sjelden ro midt i byen. Klassiske elementer som rosetter, store vindusflater og svært god takhøyde kombineres med spesialbygde løsninger og moderne materialer av høy kvalitet. Integrerte høyttalere, enstavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme, oppvarming er inkl. Det er kun 4 seksjoner i bygget - et eksklusivt sameie. Parkering utenfor bygget. Leiligheten har en solrik balkong med flott utsyn og i tillegg en privat og nydelig opparbeidet hage. Planløsningen er representativ og praktisk med to flotte stuer, en med peisovn, et lekkert spisekjøkken, flott mastersuite med garderobe og eget bad, ytterligere et soverom og badrom, gjestetoalett og vaskerom.

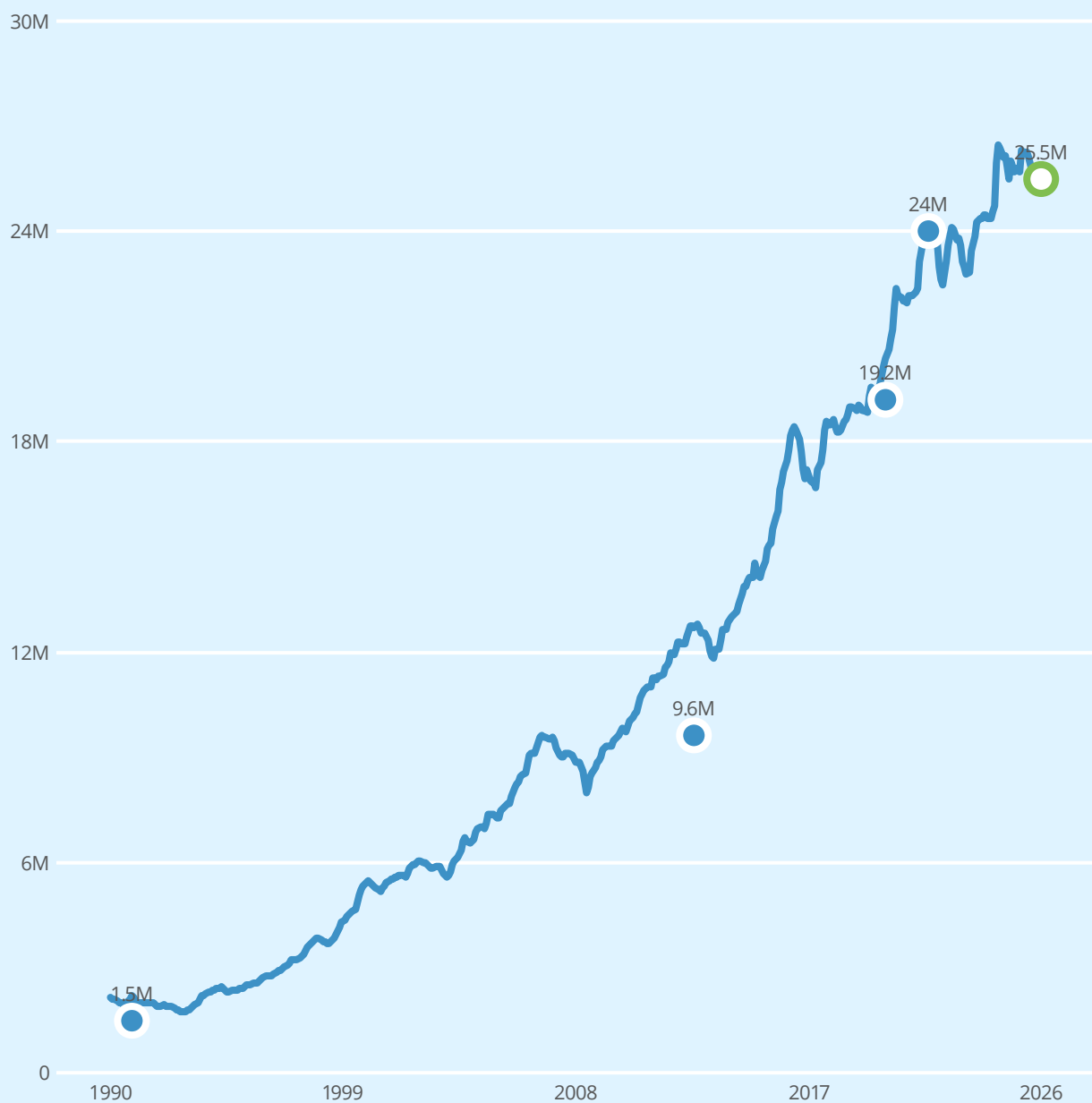
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

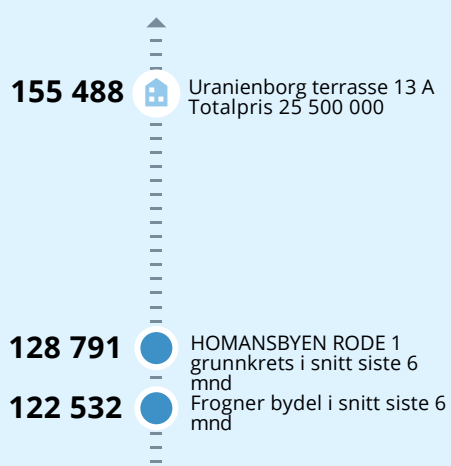
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
22.08.2021	24.05.2022	14.06.2022	23 500 000	24 000 000	0	24 000 000
16.08.2020	19.09.2020	27.04.2021	18 700 000	19 200 000	0	19 200 000
01.03.2013	11.03.2013	24.05.2013	8 500 000	9 600 000	0	9 600 000
14.02.1991		14.02.1991	-	1 500 000	-	1 500 000



Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

Analyse m²-priser

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Uranienborg terrasse 13A, 0351 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 378, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260063

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Fredrik Dyve

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 922 11 465

E-post:

fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	<hr/>
Beløp med bokstaver	Kr	<hr/>

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-