

# Tilstandsrapport

📍 Uranienborgveien 7 B, 0351 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 214, bnr. 392, snr. 32

**Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 22392-1172

Referansenummer: OJ4329

Foretak: Snare Boligvurdering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.  
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.  
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se [www.norskeboligrapporter.no](http://www.norskeboligrapporter.no).

### Rapportansvarlig



Daniel Snare  
Uavhengig Takstingeniør  
[post@snarebolig.no](mailto:post@snarebolig.no)  
403 43 533

Medlem av  
**NITO**

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Gulvbord i tre.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,62 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

- Peis i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

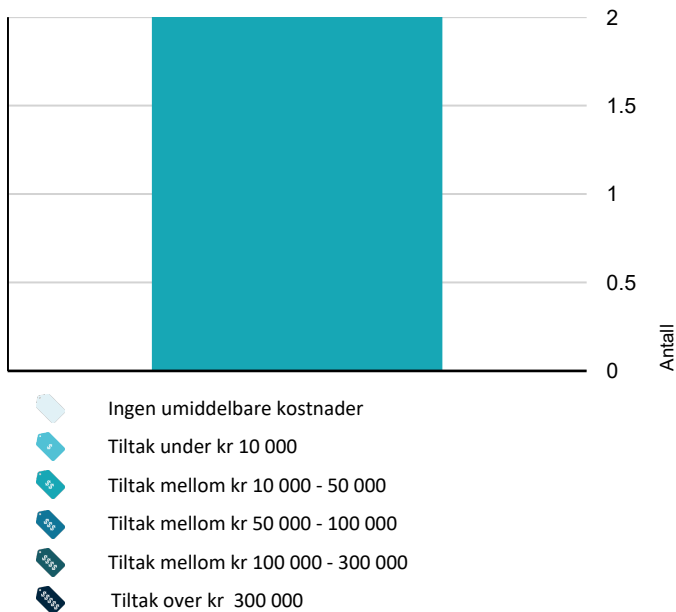
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1938

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 3 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Produsert i 1985.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlige justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- TG 3: Det er registrert råteskader i treverk på enkelte vinduer.

Råte skyldes langvarig fuktpåvirkning og kan svekke materialet. Skadet treverk bør utbedres innen nær fremtid.

- Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledningen rundt vinduet.

Avviket kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskader treverk må utbedres for å lukke avviket. Det kan bli nødvendig å skifte vinduer med råteskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 3 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.  
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1985.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlige justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert avvik i den ytre tettingen/vannavledning rundt balkongdøren.

Avvik kan øke muligheten for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan gi fuktrelaterte skader.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

- TG 3: Det er registrert råteskader i treverk på den ene balkongdøren.

Råte skyldes langvarig fuktpåvirkning og kan svekke materialet. Skadet treverk bør skiftes ut innen nær fremtid.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke TG 3 må den råteskadete døren skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue og kjøkken.

Himmelretning: Nordøst.

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,89 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rekkverkshøyden er ikke tilfredsstillende etter dagens krav.

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.

Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

- Balkongen har bruksslitasje. Dette inkluderer blant annet avskallinger, rustdannelser og enkelte sprekker.

## Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

## INNSENDIG

### TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### TG 2 Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk i gulvene.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2012.

# Tilstandsrapport

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vannrett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Det er fremvist dokumentasjon på arbeider.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Pusset og malte overflater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har normal bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2012.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Innredning: Skap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter.  
Sanitærutstyr: Klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

## 6. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## KJØKKEN

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.

Produsent innredning: IKEA.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.

Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult, men enkelte krombelagte kobberrør i bad.

Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan

# Tilstandsrapport

være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- De eldre vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

## TE 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern. Eier opplyser om at det er utført rørfornyng av avløpsrørene i 2018.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluke: Ukjent.

Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Avtrekk fra kjøkkeventilator gjennom yttervegg.

Tilluft: I stue og ett soverom.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå.

Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak og ujevn luftveksling.

- Det er ingen ventil i det ene soverommet.

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

## TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Reguleringsventiler er eldre.

Over tid kan slike ventiler få redusert funksjon som kan gjøre regulering unøyaktig. Det må på sikt påregnes utskiftning.

## TE 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i badromsgulvet.

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

Ja

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 2023.

Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

## 🔧 TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

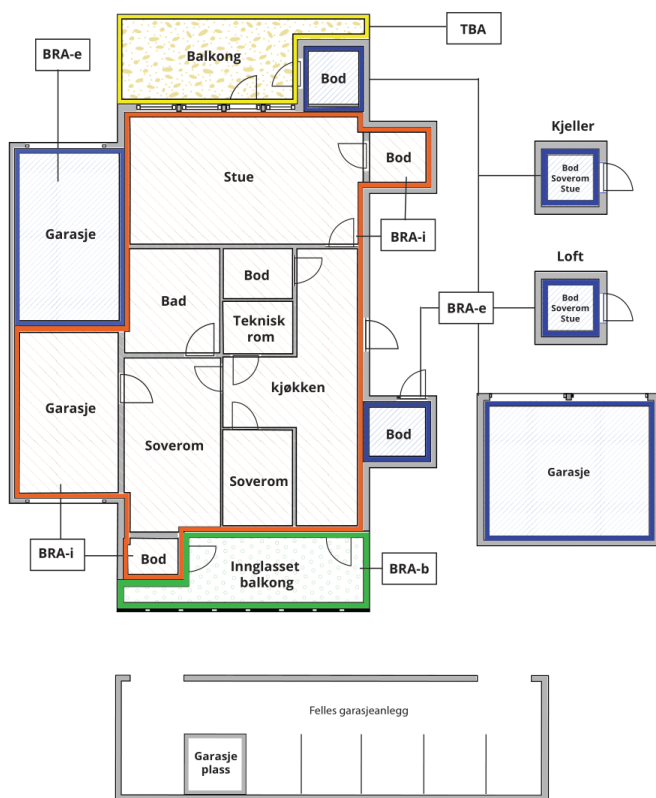
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	69			69	
1. Etasje		2		2	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>69</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Entré, Bad, Soverom 2		
1. Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Balkongen er ikke målt da denne er på deling med naboen uten skille/avgrensning.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	1

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Mona Stafsengen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	392		32	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Uranienborgveien 7 B

### Hjemmelshaver

Stafsengen Mona

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	19.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	18.08.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	
2	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til

# Forutsetninger

avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

## Egenerklæring

Uranienborgveien 7 B, 0351 OSLO

19 Aug 2025

### Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Uranienborgveien 7 B

**Postadresse**

Uranienborgveien 7 B

**Enhetsnummer**

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

November 2010

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Bodd her fra overtagelse 15.febr 2011

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

---

**Selger**

Stafsengen, Mona

### Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad, membran, fliser Alt nytt

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hagen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Ifm flom ved regnvær for et par år siden  
Vann i garasjen og noen boder. Ikke min

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Beskriv omfanget

Ifm flom. Men ikke i min bod

#### 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

#### 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

#### 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 13.1.2 Årstall

2018

##### 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

«Strømpe» i rørene

##### 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke, kontakt styret

##### 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---



**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tanken er fjernet for flere år siden

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2018

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Usikker på årstall. Ta kontakt med styret. Svarer 2018, men det er vill gjetning. sameiet byttet til fjernvarme Jeg har ikke dokumenter, men det finnes sikkert

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Vet at det renner vann inn i garasjen langs fjellet  
Men aner ikke om det er pga sprekker  
Ærlig talt vet jeg ikke noe om dette, synes det er vanskelig å svare

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Vet det var rotter da jeg flyttet hit  
Det ble satt ut gift i bokser via Rentokil  
Dette har ikke vært en plage de siste 10 årene, minst

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Dårlige vinduer, verst på baksiden  
Vil tro det er råte, men vet ikke  
Jeg er ingen ekspert

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Se svar over

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Parkvegen utvikling og Bertel O.Steen bygger blokk bak vår gård

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Utbedring av garasje  
Bytte vinduer og renovere brannbalkonger på sikt. Kontakt styret

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.**

Det pågår en tvist med eieren som leier ut til Bamboo i 1.etg. Lokalene står tomme. Har ikke drevet her på lenge. Minst et år, kanskje lenger.

De hadde ikke søkt om bruksendring. Har hørt at de er idømt dagsbøter. Men vet ikke nok om denne saken. Kontakt styret

## Andre opplysninger

---

31    **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

32    **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95226991**

# Egenerklærings skjema

Name

Stafsengen, Mona

Date

2025-08-19

Identification

 **bankID** Stafsengen, Mona



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Stafsengen, Mona

19/08-2025  
11:37:32

BANKID

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen

Dato utkjørt: 11.08.25 Side 1 av 2



Sameiet Uranienborgveien 7	<b>Vår ref.:</b> 834/32	<b>Fødselsdato eier:</b> 31.10.1958
Uranienborgveien 7 B	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
0351 OSLO	<b>Eiere:</b> Mona Stafsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 983 554 555	<b>Seksjonsnr:</b> 32	

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>4 929</b>	
Felleskostnader:	Bredbåndavgift	236
	Renter og avdrag	274
	Felleskostnader	4 182
	Kabel-TV-avgift	237

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	34 298	Gjeld siste årsoppg.:	39 460
Klient ajourf. lån:	1 109 681,15	Klient gj. s. årsoppg.:	1 276 678

### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368931571, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.08.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 11.08.2025: 1 109 681

Andel av saldo: 34 298

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.06.2044 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Gjendem

Adresse: Lupinveien 26

Postnr/-sted: 1346 GJETTUM

E-post: uranienborgveien7@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	0	Gjeld:	39 460	Andre inntekter:	182
		Utgifter:	765		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 32		Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/392 - seksjon:32

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4005324.2.1
--------------	------------------------	-----------	---------------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0603

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Sameiet Uranienborgveien 7	<b>Vår ref.:</b> 834/32	<b>Fødselsdato eier:</b> 31.10.1958
Uranienborgveien 7 B	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
0351 OSLO	<b>Eiere:</b> Mona Stafsen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 983 554 555		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

## Fasiliteter:

**VEDLIKEHOLD**

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Det skal gjennomføres store og kostbare vedlikeholdsprosjekter fra 2025, og tiltakene skal finansieres gjennom kapitalinnkrevninger. Se bla. innkalling og protokoll fra ekstraordinært årsmøte avholdt 24.02.25, samt for ordinært årsmøte 22.05.25.

Sameiet inngikk nylig avtale med Parkveien Utvikling, som gir sameiet en betydelig kompensasjon ifm. utbedring av garasjeanlegget. Se detaljer i innkalling og protokoll fra ekstraordinært årsmøte 15.05.25.

For spørsmål om fremdriften i vedlikeholdsprosjektene, samt endelig tidspunkt og størrelse for kapitalinnkrevningene, må styret kontaktes direkte.

**TV OG BREDBÅND**

Sameiet har kollektiv avtale med Telia Norge AS om kabel-tv og bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

**KORTTIDSUTLEIE**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**NØKLER, SKILT**

Sameiet har i løpet av våren fått nye nøkkelbrikker. Det gamle systemet var tungvint å drifte og vi får nå lås på søppelrommet som den nye nøkkelbrikken passer til. Hver enhet får utdelt to nøkkelbrikker.

Er det flere i husstanden kan nye nøkkelbrikker bestilles ved å henvende seg til styret på e-post [uranienborgveien7@gmail.com](mailto:uranienborgveien7@gmail.com).

Nye brikker kan hentes hos Lås & Nøkkel AS, Neuberggata 21. E-post: [kontor@lasesmed.no](mailto:kontor@lasesmed.no).

**VAKTMESTER**

Sameiet Uranienborgveien 7 kjøper vaktmestertjenester fra Rene Bygårder AS. De kan kontaktes på e-post: [kontakt@renebygarden.no](mailto:kontakt@renebygarden.no)

Rene Bygårder AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet Uranienborgveien 7 har avtale med renholdstjeneste med Nova Service AS.

## Annen informasjon:



# Innkalling til generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo  
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Uranienborgveien 7**

**Årsmøte 2025**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 17:30

Sted: Uranienborgveien 7, i  
vaskekjelleren

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [uranienborgveien7@gmail.com](mailto:uranienborgveien7@gmail.com) i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 22.05.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

# Årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

Torsdag 22.05.2025, kl 17:30  
Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret fastsettes etterskuddvis på årsmøtet. For 2023 var honoraret på 120 000 kroner.

Styret foreslår at styrehonoraret videreføres og KPI justeres for en prisstigning på 4,1 prosent i 2024.

**Forslag til vedtak:** Styret honoreres med kr 125 000 for 2024 som fordeles mellom styrets medlemmer.

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov og kostnader

Styret har fått en oppfordring om å orientere om vedlikeholdsbehovet i sameiet og redegjøre for kostnadsanslaget.

**Garasje:** (Høy prioritert)

- Garasjen og garasjetak er stipulert til en kostnad på kr 21.500.000.
- Sprinkel og lys stipulert til 2.500.000.-
- Planlagt utført: 2025.

**Fasade bakgård og brannbalkonger:** (Høy prioritert)

- Brannbalkonger er priset til kr 5.300.000.-

- Fasade er stipulert til kr 3.500.000.-
- Planlagt utført: Bør utføres 2025/26 og før PU starter å bygge på sin tomt pga tilgang. Det reduserer sameietskostnader.

#### **Oppgradering av lysarmaturer og nødlys:** (Høy prioritet)

- Skifte fra lysstoffrør til LED-lys, samt montere nødsilt og nødlys i A og B oppgangen ble priset til 345 000.- i 2023.
- Bør prioriteres for å sikre forskriftsmessig nødlys.

#### **Radiatorer:** (Middels prioritet)

- Utskifting av radiatorer er stipulert til kr. 4.000.000.-
- Planlagt utført: ikke avklart, men bør gjøres så snart som mulig.

#### **Vinduer:** (Middels prioritet)

- Utskifting av vinduer i hele gården er priset (2024) til kr 3.850.000.
- Tillegg for vinduer i 7etg pga. dårlig bæring. Ikke priset.

#### **Vann og avløp samt bad:** (Middels prioritet)

- Utskifting av vann og avløp samt fornyelse av bad er priset (2023) til 16.000.000.-
- Planlagt utført: ikke avklart, men bør gjøres så snart som mulig.

#### **Heiser i begge oppganger:** (Lav prioritet)

- Utskifting av heiser i A og B oppgangen priset (2024) til kr 1.700.000.-

#### **Balkonger front fasade:** (Lav prioritet)

- Reparasjon av brannbalkonger fasade Uranienborgveien.
- Kostnad ikke stipulert.

#### **Tak, piper og pipetopper, samt terrassedekke 7. etg.:** (Vurderes som middels prioritet)

- Kostnad ikke stipulert.

Oversikten er laget etter utførte befaringer og en del befaringer i løpet av 2023/24

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

## **4.2 Orientering fra styret om sameiets forsikringpremie**

Innmeldt sak fra beboer:

"Kan styret orientere om status for forsikring og merkostnader knyttet til denne etter at restauranten i seksjon 5 fikk montert et anlegg for avtrekk i forbindelse med frityrkoking. Forsikringspremien har økt med 55 prosent siden 2017 mens styret tidligere har informert om at forsikringspremien har økt med 6 000 kroner. Kan en avklaring på dette spørsmålet prioriteres?"

Styret har bedt om tilbud på forsikring fra Gjensidige for å sjekke om vi kan redusere forsikringspremien, men Gjensidige ville ikke ha oss som kunde pga for mange skader i sameiet.

Vi fikk nytt forsikringselskap (IF) i mai 2022. Da lå premien på 203 505 kroner, og nå ligger den på 242 103 kroner. Økning på 19 prosent i perioden er angivelig vanlig inflasjon og økte kostnader.

Årsaken til høy sum ellers er trolig at vi har hatt utbetalinger på litt over 400 000 kroner på forsikring bare siden vi byttet til IF - I tillegg til at kostnaden for forsikring generelt har økt.

Vi er en gammel blokk og må forvente skader på rør og annen infrastruktur som gjør at prisen vi betaler for forsikring blir ekstra høy.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

## **5. Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteen vil orientere om sin innstilling på årsmøtet.

### **5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Arild Beckmann har ett år igjen som styreleder, men har gitt beskjed om han trekker seg fra vervet.

Det er innhentet tilbud fra ekstern styreleder, som vil legges frem under møtet som en del av valgkomitéens innstilling.

### **5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Najet Rydeng og Heidi Scheie Lillås

Najet har varslet om at hun fratrer fra vervet som styremedlem.

Styremedlem som har fullført sin periode: Bastian Poppe og Marius Alexander S. Strand

### **5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Trond Asmyr og Marcus Vier Simensen

### **5.4 Valg av valgkomité**

## **6. Opplesning og godkjenning av protokoll**

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 13.05.2025

Styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Styreleder, Arild Beckmann  
Styremedlem, Najet Rydeng  
Styremedlem, Bastian Poppe  
Styremedlem, Heidi Schei Lilleås  
Styremedlem, Marius Alexander S. Strand

Varamedlem, Marcus Vier Simensen

# ÅRSMELDING

## 2024



# Årsmelding 2024 for Sameiet Uranienborgveien 7

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arild Beckmann  
Styremedlem, Najet Rydeng  
Styremedlem, Heidi Schei Lilleås  
Styremedlem, Marius Alexander S. Strand  
Styremedlem, Bastian Poppe  
Varamedlem, Marcus Vier Simensen

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på [uranienborgveien7@gmail.com](mailto:uranienborgveien7@gmail.com).

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Sameiet Uranienborgveien 7

Sameiet Uranienborgveien 7 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983554555. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 39 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 4

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Uranienborgveien 7 kjøper vaktmestertjenester fra Rene Bygårder AS. De kan kontaktes på e-post: [kontakt@renebygarder.no](mailto:kontakt@renebygarder.no).

Rene Bygårder AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet Uranienborgveien 7 har avtale med renholdstjeneste med Nova Service AS.

Styret i Sameiet Uranienborgveien 7 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

## Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Uranienborgveien 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

## Nøkler, skilt

Sameiet har i løpet av våren fått nye nøkkelbrikker. Det gamle systemet var tungvint å drifte og vi får nå lås på søppelrommet som den nye nøkkelbrikken passer til. Hver enhet får utdelt to nøkkelbrikker.

Er det flere i husstanden kan nye nøkkelbrikker bestilles ved å henvende seg til styret på e-post [uraniemborgveien7@gmail.com](mailto:uraniemborgveien7@gmail.com).

Nye brikker kan hentes hos Lås & Nøkkel AS, Neuberggata 21. E-post: [kontor@lasesmed.no](mailto:kontor@lasesmed.no).

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Uranienborgveien 7, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Eiendommen til Sameiet Uranienborgveien 7 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP4005324.2.1.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 styremøter, og hatt flere befaringer knyttet til ulike rehabiliteringsprosjekter.

### **Aktiviteter:**

Da det omfattende vedlikeholdsbehovet i garasjelegget ble kjent for styret i desember 2023, har mye av styrets arbeid gått med til å kartlegge omfanget og innhenting av pristilbud for rehabilitering. Tilstandsrapporten fra Ødegaard og Lund var så alvorlig at dette vedlikeholdsprosjektet ble vurdert som det mest preserende. Styret har også sett på ulike samarbeidsløsninger med Parkveien Utvikling for å forhandle frem en så god avtale for sameiet som mulig.

På grunn av utbyggingen av nabotomten bør, av økonomiske grunner, også brannbalkonger og bakfasade oppgraderes til dagens standard.

Styret har i perioden også jobbet for å få en oversikt over vedlikeholdsbehovet. I løpet av de nærmeste 5 til 7 årene må følgende infrastruktur oppgraderes (i ikke-prioritert rekkefølge):

- Radiatorer og tilhørende rørsystem må skiftes
- Vinduer på begge sider av blokka må byttes
- Heisen i begge oppganger må oppgraderes til dagens standard
- Vannrør må byttes (og muligens soilrør)
- Lysarmaturer må skiftes fra lysstoffrør til LED og sikkerhet knyttet til brann må oppgraderes til dagens standard (at skilt med rømningsvei fungerer og at det er lys i oppgangen ved strømbrytning).

For å bedre sameiets likviditet er det i 2024 foretatt en økning i fellesutgiftene og leie av garasjeplass på 10 prosent.

For å redusere kostnader har styret skiftet forretningsfører, gått gjennom avtaler for å reforhandle eller si opp, innhentet tilbud på ny forsikring.

Styret har arrangert to dugnader i 2024.

14.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

# ÅRSREGNSKAP 2024



## Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter		2 443 119	2 265 934	0	2 507 911
<b>Sum</b>		<b>2 443 119</b>	<b>2 265 934</b>	<b>0</b>	<b>2 507 911</b>
<b>Sum</b>					
		<b>2 443 119</b>	<b>2 265 934</b>	<b>0</b>	<b>2 507 911</b>
Forretningsførsel og revisjon	1	51 754	75 077	0	65 000
Lønn og honorar	2	136 920	29 092	0	136 920
Vedlikehold	3	774 010	210 261	0	555 000
Eksterne tjenester	4	324 625	571 892	0	200 000
Kabel-tv og bredbånd		212 314	199 449	0	215 000
Forsikring		171 427	163 185	0	242 500
Kommunale avgifter		214 693	260 252	0	376 000
Brensel og strøm		569 955	528 216	0	535 000
Andre driftsutgifter	5	5 688	5 991	0	35 000
Avskrivninger		6 361	3 319	0	0
Tap o.l		8 319	0	0	0
<b>Sum</b>		<b>2 476 065</b>	<b>2 046 733</b>	<b>0</b>	<b>2 360 420</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>					
		<b>-32 946</b>	<b>219 201</b>	<b>0</b>	<b>147 491</b>
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>					
		<b>-32 946</b>	<b>219 201</b>	<b>0</b>	<b>147 491</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	6	6 418	3 308	0	0
Rentekostnad	7	88 637	75 688	0	78 782
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-82 218</b>	<b>-72 379</b>	<b>0</b>	<b>-78 782</b>
<b>Årsresultat</b>					
	<b>8</b>	<b>-115 164</b>	<b>146 822</b>	<b>0</b>	<b>68 709</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-902 498	895 884	0	-27 661
Opptak lån		1 130 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	8	6 361	-1 236 175	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>8</b>	<b>118 699</b>	<b>-193 469</b>	<b>0</b>	<b>41 048</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Inventar		0	6 361
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>6 361</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		181 627	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	242 101	62 328
Andre fordringer		7 919	29 134
Avsetting tap		-11 582	-11 582
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		303 145	193 386
Innestående på særvilkår		9	9
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>723 218</b>	<b>273 275</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>723 218</b>	<b>279 636</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>EGENKAPITAL</u></b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital 1.1		-1 082 992	-1 229 814
Årets resultat	8	-115 164	146 822
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-1 198 156</b>	<b>-1 082 992</b>
<b><u>GJELD</u></b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	1 123 386	895 884
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 123 386</b>	<b>895 884</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		134 377	0
Leverandørgjeld		391 455	284 815
Skyldig off. myndigheter		43 262	0
Påløpne renter		439	6 212
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	7 159
Annen kortsiktig gjeld		228 455	168 558
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>797 989</b>	<b>466 744</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 921 374</b>	<b>1 362 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>723 218</b>	<b>279 636</b>

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Arild Beckmann  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Heidi Schei Lilleås  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bastian Poppe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Najet Rydeng  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marius Alexander S. Strand  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 424	0	0	10 000
Forretningsførerhonorar	46 617	66 615	0	55 000
Annen regnskapsførsel	712	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>51 754</b>	<b>66 615</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	25 500	0	0
Arbeidsgiveravgift	16 920	3 592	0	16 920
<b>Sum</b>	<b>136 920</b>	<b>29 092</b>	<b>0</b>	<b>16 920</b>

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

## Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6390 Annen kostnad lokaler	1 250	1 250	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	265 454	35 142	0	380 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	479 884	161 219	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 422	12 650	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	175 000
6695 Egenandel forsikring	20 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>774 010</b>	<b>210 261</b>	<b>0</b>	<b>555 000</b>

### Note 4 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	52 380	32 336	0	40 000
6360 Renhold	138 598	35 700	0	40 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 700	938	0	0
6725 Juridisk rådgivning	28 234	19 407	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	4 729	199 517	0	30 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	94 985	283 536	0	90 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	458	0	0
<b>Sum</b>	<b>324 625</b>	<b>571 892</b>	<b>0</b>	<b>200 000</b>

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	1 500	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	1 411	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	292	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 364	3 080	0	0
7772 Andre gebyrer	5 966	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	-3 935	0	0	35 000
<b>Sum</b>	<b>5 688</b>	<b>5 991</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>

### Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	5 877	1 002	0	0
8059 Andre renteinntekter	542	2 306	0	0
<b>Sum</b>	<b>6 418</b>	<b>3 308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8141 RENTER Gjeldsbrevlån	0	66 729	0	0
8142 Lånenr 1636.89.31571	32 292	0	0	78 782
8143 Gamle innfridde lån	49 029	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	7 316	8 959	0	0
<b>Sum</b>	<b>88 637</b>	<b>75 688</b>	<b>0</b>	<b>78 782</b>

### Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>-193 469</b>	<b>0</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-115 164	146 822
Tilbakeføring avskrivninger	6 361	3 319
Opptak av langsiktig lån	1 130 000	0
Avdrag langsiktig lån	-902 498	895 884
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>118 699</b>	<b>-193 469</b>

**2024**

**2023**

---

**Note 8 - Disponible midler**

---

---

**C. Disponible midler 31.12**

**-74 770**

**-193 469**

---

### Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.

Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

### Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	242 101	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	62 328
<b>Sum</b>	<b>242 101</b>	<b>62 328</b>

### Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.

Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

**Note 11 - Lån**

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Bytte bank
<b>Lånenummer:</b>	<b>16368931571</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	1 130 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	6 614
Opptak i perioden:	1 130 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 123 386</b>
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	962 980

**Lån**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368931571	5	50 813	254 065
	3	42 344	127 032
	5	37 263	186 315
	10	34 722	347 220
	1	31 335	31 335
	1	15 667	15 667
	10	12 703	127 030
	1	10 163	10 163
	1	9 316	9 316
	1	8 045	8 045
	1	7 198	7 198

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Uranienborgveien 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Uranienborgveien 7**

Styreleder	Arild Beckmann (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Heidi Schei Lilleås (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Bastian Poppe (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Marius Alexander S. Strand (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Najet Rydeng (sign.)	14.05.2025

## **BLÅBERG AS**



*MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING*

Til årsmøtet i Sameiet Uranienborgveien 7

## **Uavhengig revisors beretning**

### **Konklusjon**

Vi har revidert **Sameiet Uranienborgveien 7** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 242 269**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

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

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 11 i årsregnskapet.

### **Grunnlag for konklusjonen**

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 14.mai 2025  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



# PROTOKOLL

2025



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 22.05.2025 kl. 17:30 - Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 17 seksjonseiere og 10 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent med 4 stemmer mot.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

**3.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

**3.4 Orientering om budsjett for 2025**

*OPPDATERT NAVNEFORTEGNELSE:*

*ANTALL MØTT: 19*

*ANTALL FULLMAKTER: 10*

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)****Vedtak:**

Det ble vedtatt å honorere styret med kr 120 000.

**4. Orientering****4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov og kostnader**

Protokolltilførsel fra seksjonseier Ingun Granli v/Kristin Granli:

"At et forslag til en vedlikeholdsplan er lagt fram som en orienteringssak, betyr ikke at vedlikeholdsplanen er vedtatt av årsmøtet. Eventuelle oppgraderinger i sameiet kan ikke besluttes av styret alene, men må vedtas av årsmøtet."

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

**4.2 Orientering fra styret om sameiets forsikringpremie****Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

**Vedtak:**

Arild Beckmann meldte fratreden som styreleder.

Tor Gjendem ble valgt som styreleder for **1 år** iht. tilbud som ble fremlagt under årsmøtet, med følgende betingelser om honorar:

- Kr. 9 500 pr mnd som fast lønn
- Kr 1 250 pr time etter medgått tid (eks. mva) ved særskilt vedtak i styret/årsmøte
- Kr. 9 500 pr år for andre kostnader (eks. mva). Kontorlokale, utstyr mv

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

**Vedtak:**

Najet Rydeng og Heidi Sheie Lillås meldte fratreden som styremedlemmer.

Marius Alexander S. Strand, Ivar Rummelhoff, Cathrina Kjærstad og Finn Bryde ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**

Jan Strømme ble valgt som varamedlem for 1 år.

Varamedlem som har 1 år igjen av sin periode: Marcus Vier Simensen

### 5.4 Valg av valgkomité

**Vedtak:**

Margaret Andersen og Najet Rydeng ble valgt til valgkomitéen for 1 år.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.00.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Tor Gjendem, for 1 år
- Styremedlem, Marius Alexander S. Strand, for 2 år
- Styremedlem, Ivar Rummelhoff, for 2 år
- Styremedlem, Cathrina Kjærstad, for 2 år
- Styremedlem, Finn Bryde, for 2 år
- Varamedlem, Marcus Vier Simensen, 1 år igjen
- Varamedlem, Jan Strømme, for 1 år

## Protokoll for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Johannes Aune (sign.)  
Ivar Rummelhoff (sign.)

23.05.2025  
23.05.2025



# Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Uranienborgveien 7**

**Ekstraordinært årsmøte 2025**

Innkalling

**Tid:** torsdag 15.05.2025, kl 18:00

**Sted:** Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [uranienborgveien7@gmail.com](mailto:uranienborgveien7@gmail.com) i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 15.05.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

# Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

torsdag 15.05.2025, kl 18:00 Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Opptak av navnefortegnelse**

**1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## 2. Forslag

### 2.1 Avstemming om presisert tilbud fra Parkveien Utvikling

Siden vårt forrige ekstraordinære årsmøte 30.4 har styret mottatt flere henvendelser fra beboere som av ulike grunner ikke fikk stemt og som ønsker at sameiet vurderer denne saken på nytt.

Dette er en viktig avgjørelse og styret derfor valgt å ta en ekstra runde slik at alle får mulighet til å si sin mening.

Siden det kom opp noen synspunkter og ønsker om presiseringer har PU tatt initiativ til en ny gjennomgang av avtaleteksten. Styret har nå gått gjennom kontrakten grundig med PU slik at selve avtalen er tydelig på viktige punkter for sameiet, blant annet at vi nå har avtalefestet en kostnadsramme på 21 millioner kroner, at vi ikke kan holdes ansvarlige hvis det skjer uforutsette hendelser og at vårt vedlikeholdsansvar kun omfatter vår del av garasjen.

Vi beklager relativt korte frister i denne saken, men vi mener at dette er en så viktig avgjørelse at alle må få muligheten til å si sin mening.

De som ikke har mulighet til å møte fysisk oppfordres til å stemme via fullmakt.

Alle som har spørsmål oppfordres til å kontakte styret.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

Flertallskrav: 2/3 flertall

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

# VEDLEGG



Dato: [velg dato]

***Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl. og utnyttelse og oppgradering av parkeringsanlegget i Uranienborgveien 7***

mellom

**Sameiet Uranienborgveien 7**

og

**Parkveien Utvikling AS**

## Bakgrunn

Parkveien Utvikling AS, org.nr. 931 190 660 (**PU**) planlegger utbygging av eiendommen Parkveien 27-31, (**P27-31**), samt Uranienborgveien 5, (**U5**) begge adressene er gnr.214, bnr. 261 i Oslo, i henhold til reguleringsplan S-5183. Planens felt 1, bygg B grenser delvis inntil Sameiet Uranienborgveien 7 org.nr. 983 554 555, (**U7**) sin eiendom Uranienborgveien 7, gnr. 214, bnr. 392.

PU har en interesse i å kunne sette inn vinduer i gavlen mot U7 helt inn til tomtegrensen og få tilgang til kjøring gjennom parkeringsanlegget i U7 for å kunne etablere bilparkering i kjeller i bygg B for 5-7 parkeringsplasser.

U7 har et ønske om oppgradere parkeringsanlegget i U7 og ønsker gjennom å samarbeide med PU å få bidrag til oppgradering av parkeringsanlegget.

Partene er derfor enige om følgende avtale (**Avtalen**):

### 1 RETTIGHETER OG PLIKTER SOM SKAL TINGLYSES

- 1.1 U7 samtykker til at det settes inn vinduer i gavlen i bygg B i P 27-31 mot U7 som vist i skisse i vedlegg 1.
- 1.2 De som får parkeringsplass i P 27-31 gis rett til å benytte innkjøring fra Uranienborgveien inn i og gjennom parkeringsanlegget i U7, gjennom særlig oppmerket sone for adkomst og kjøring inn til parkeringsplasser i P 27-31. De som disponerer parkeringsplass i P 27-31 skal dekke en pro rata andel av de til enhver tid løpende ca. drift- og vedlikeholdskostnadene U7 har i tilknytning til parkeringsanlegget, beregnet av samlet antall p-plasser i U7 og P-27-31 med adkomst gjennom U7. Beløpet fastsettes av styret i U7 og kan justeres årlig. Kostnadene forutsettes å være markedsmessige og skal uansett ikke være høyere enn det som kreves inn fra eksterne leietakere i U7. Adkomst gjennom parkeringsanlegget i U7 vil bli låst av med kodelås, som skal driftes og vedlikeholdes av P 27-31. For ordens skyld, P 27-31 og U5 skal være forpliktet til å akseptere force majeure hendelser, samt at gjennomkjøringen begrenses eller stenges for helt eller delvis for vedlikehold og eventuell rehabilitering eller ombygging av parkeringsanlegget i U7. Rettighetshaverne skal i et slikt tilfelle så vidt mulig varsles minst to måneder før stenging, og U7 skal så langt rimelig og praktisk mulig søke å holde gjennomkjøringen åpen ved alternative gjennomkjøringstraséer.
- 1.3 U7 forplikter seg til løpende alminnelig vedlikehold av sitt parkeringsanlegg. P27-31 forplikter seg til løpende alminnelig vedlikehold av sitt parkeringsanlegg og åpning til U7.

- 1.4 U7 gir U5 rett til adkomst til P 27-31 gjennom parkeringsanlegget i U7. Dette gjelder for ordens skyld kun adkomst for beboere i U5 som leier parkeringsplass i U7 eller P 27-31.
- 1.5 Punkt 1.1 til 1.5 over tinglyses på gnr. 214, bnr. 392, ved tinglysning av ekstrakt av denne avtale eller i egen(ne) erklæring(er). Eiere av p-plassene i P27-31 er de facto rettighetshavere. Dersom U7 i fremtiden har behov for å justere tinglyste rettigheter, skal rettighetshaverne i god tro søke å komme til enighet med U7 om slike endringer, herunder akseptere slike endringer som ikke er til vesentlig hinder for deres rettigheter i denne avtalen. PU skal for ordens skyld besørge at U7s rett på pro rata del av drifts og vedlikeholdskostnader tinglyses på parkeringsplassene.

## **2 KOMPENSASJON, OPPGRADERING OG OMBYGGING**

- 2.1 PU betaler NOK 15 000 000 som en engangskompensasjon til U7 for rettighetene omtalt over.

Kompensasjonen skal benyttes til utbedring og opprustning av parkeringsanlegget i hovedsak som omtalt i tilbud 23.1.25, men skal også benyttes til maling av innvendig overflater og montering av belysning i kjøresoner, samt oppgradering av takoverflate for parkeringsanlegget i hovedsak slik som beskrevet i tilbud av 6.1.2025, begge beskrivelser inntatt i vedlegg 2. Prinsipp tegningene utarbeidet av PU er for ordens skyld kun veiledende for hvordan taket kan utformes og er ikke bindende – det sentrale er at taket forskjønnes.

- 2.2 PU er innforstått med at U7 har en ramme for samlet oppgradering på NOK 21 mill (medregnet kompensasjonen på NOK 15 mill fra PU). U7 presenterer endelig planer for oppgraderingene av parkeringsanlegget og taket, for PU for eventuelle kommentarer og innspill før endelig valg av hvilke tiltak som skal utføres. Det skal avtales regelmessige møter mellom partene fra denne avtale trer i kraft og gjennom perioden for oppgradering av parkeringsanlegget og takoverflaten. PU skal gi U7 tilkomst og riggplass for utføring av utbedringsarbeidene ut 2025. Arbeidene forutsettes utført i løpet 2025, men senest i løpet av 1 halvår 2026. For ordens skyld, forsinkelser som følge av forhold utenfor U7 sin kontroll, uforutsette skader på garasjeanlegget eller forhold på PU sin side skal ikke medføre at U7 er i mislighold av avtalen så lenge U7 etter beste evne forsøker å ferdigstille garasjearbeidene innen utløpet av Q2 2026.

- 2.3 Utbetalingstidspunktet avtales nærmere, men skal følge betalingsplan for utbedringsarbeidene og NOK 1 500 000 skal utbetales på det tidlige av (i) når endelig utført arbeid som partene har blitt enige om etter punkt 2.1. og (ii) når beløpet er nødvendig for oppgjør av U7s samlede forpliktelse for utbetaling av rammen på NOK 21 mill som omtalt i punkt 2.1

- 2.4 P27-31 besørger og bekoster selv åpning i vegg fra U5 inn i U7, kodelås og åpning fra U7 inn i bygg B og eventuelle (brann)dører, samt rampe inn i kjeller i bygg B. Partene skal sammen vurdere nødvendig branntiltak i henholdsvis parkeringsanlegget og utbyggingen i P 27-31. PU kan etter nærmere avtale med styret plassere stillaser på U7 i forbindelse med utbygging av P27-31.

- 2.5 U7 er ikke ansvarlig for kostnader utover det som følger eksplisitt av avtalen. PU er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til arbeidet med tilrettelegging for gjennomkjøring samt vinduer i gavlen i bygg B. PU skal holde U7 skadesløs for eventuelle tap og skader de påfører U7 i forbindelse med arbeidet.

- 2.6 PU har risiko for at de får nødvendig dispensasjon og godkjenninger fra relevante myndigheter og at rettighetene i denne avtalen lar seg gjennomføre i praksis.
- 2.7 I tillegg til MNOK 15 som er avtalt i punkt 2.1, skal PU utbetale NOK 200 000 til U7 ved signering av avtale innen 25.05.2025, for å avhjelpe U7s likviditet i forbindelse med inngåelse av denne avtalen. U7 kan disponere pengene fritt. Vederlaget forutsetter godkjenning av avtalen fra sameiermøtet i U7 innen 16.05.2025.

### 3 **PARKERINGSPLASSER**

PU må søke dispensasjon fra reguleringsplanen for å utnytte kjeller i bygg B til parkering for biler. Avtalen er ikke betinget av at PU får dispensasjon for etablering av parkeringsplasser for biler i bygg B, men dersom PU ikke får slik dispensasjon, skal U7 legge til rette for at fremtidig boligeiere i P 27-31 får fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i U7 som ikke er leiet ut til seksjonseiere i U7, til markedsmessige betingelser.

### 4 **BETINGELSER FOR BINDEnde AVTALE**

Avtalen er betinget av den godkjennes av styret i PU og sameiermøtet i U7.

Oslo [Dato]

Sameie Uranienborgveien 7

Parkveien Utvikling AS

---

[Klikk og skriv navn]

---

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]

[Klikk og skriv tittel]

# PROTOKOLL

2025



# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 18 seksjonseiere og 15 representert med fullmakt, til sammen 33 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Protokolltilførsel fra seksjonseiere Ingun Granli v/Einar Granli og Cathrina Kjærstad:

"Styret har på egen hånd besluttet å oppgradere parkeringsanlegget. Dette er en beslutning som styret ikke kan ta, men som årsmøtet må ta stilling til. Styret har kun fremmet spørsmålet om oppgradering skal finne sted som en orienterings sak, og ikke som en sak hvor det er nødvendig at årsmøtet tar beslutning. Innkallelsen til ovennevnte ekstraordinære årsmøte er derfor ugyldig."

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

*21 stemte for, 9 stemte mot og 3 stemte blankt.*

## **2. Forslag**

### **2.1 Avstemming om presisert tilbud fra Parkveien Utvikling**

OPPDATERT NAVNEFORTEGNELSE:

- ANTALL MØTT: 21
- ANTALL MED FULLMAKT: 15

**Vedtak:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

*26 stemte for og 10 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.*

## **3. Opplesning og godkjenning av protokoll**

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.28.

# Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Ivar Rummelhoff (sign.)	16.05.2025



# Innkalling til ekstraordinært årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Uranienborgveien 7**

**Ekstraordinært årsmøte 2025**

Innkalling

**Tid:** onsdag 30.04.2025, kl 18:00

**Sted:** Nomaden

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [uranienborgveien7@gmail.com](mailto:uranienborgveien7@gmail.com) i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7 onsdag 30.04.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF



# Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

onsdag 30.04.2025, kl 18:00 Nomaden

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Opptak av navnefortegnelse**

**1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## 2. Forslag

### 2.1 Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl.

Som varslet i brev til alle seksjonseiere i Sameiet Uranienborgveien 7 sendt mandag 14. april, ønsker styret at vi går gjennom og stemmer over tilbudet vi har fått fra Parkveien Utvikling.

Grunnen til at vi ønsker å behandle denne saken i et ekstraordinært årsmøte er tilbudets varighet.

Vedlagt denne innkallingen finner du avtaleutkastet fra PU, samt skisse over hvordan vår utsikt mot nord vil bli.

Legger også ved en kopi av beboerbrevet for de som ikke ennå har lest det:

#### **"Beboerbrev**

Kjære naboer!

Vi har nå fått et nytt tilbud fra Parkveien Utvikling (PU) som er vesentlig bedre enn det forrige tilbudet.

Vi legger ved selve avtaleteksten slik at dere har fullt innsyn. Det er en oversiktlig og grei kontrakt som gir oss store fordeler. Kontrakten vil ikke detaljregulere alle forhold, men være retningsgivende slik at vi i sameiet kan definere bruken av garasjen.

Kort fortalt er PU villige til å betale oss 15 millioner kroner til rehabilitering av garasjelegget inkludert rehabilitering av taket.

PU har signalisert at dette er deres øvre grense og ønsker en rask avklaring slik at de kan legge andre planer for utbygging. Derfor har styret valgt å kalle inn til ekstraordinært årsmøte på kort varsel hvor vi kun tar stilling til dette tilbudet.

Styret jobber videre fram til ekstraordinært årsmøte for å få klarhet i alle forhold rundt avtalen, bla. de skattemessige forholdene. Dette vil vi informere om på møtet.

#### **Prisestimat frorehabilitering:**

Vi har fått fageksperter til å anslå en pris for rehabiliteringen. Styret kommer til å jobbe for å kutte kostnader og finne bedre løsninger, men per i dag er dette det beste anslaget de ekspertene vi har vært i kontakt med har gitt:

Garasjelegget innvendig: 15 239 000,- mill NOK ink MVA

Utvendig garasjetak: 5 800 000,- mill NOK ink MVA

Sum: 21 039 000,- mill NOK

**De ønsker:**

1. Gjennomkjøring for mellom 5 og 7 biler og fortrinn på å leie garasje plass prioritert etter seksjonseiere, men før eksterne leietakere.
2. Å bygge helt inn til garasjeveggen mot vår nordlige fasade med vinduer (se vedlagt skisse).

Styret vurderer dette tilbudet som godt, og noe som langt på vei vil bidra til å finansiere rehabiliteringen av garasjeanlegget. Vi har satt opp en oversikt over estimerte kostnader ved totalreovering av garasjen slik at det er lettere å se hva kostnadene. Det er selvfølgelig ikke mulig å beregne dette helt nøyaktig siden ingen kan vite hvor omfattende arbeidet blir, men disse prisene er basert på ekspertenes erfaring og beste vurdering.

**Derfor mener vi dette er et godt tilbud:**

- Vi får 15 millioner kroner til å rehabilitere garasjen. Hvis vi takker nei til dette må vi betale for rehabiliteringen selv.
- Ekstrabelastningen ved at 5-7 biler ekstra kjører ut og inn, og at de som har garasje plass også kan gi inn via garasjeporten i U7 vil være liten.
- De vil også bidra til å dekke drift og vedlikehold via en fast leie, på linje med det andre leietakere gjør, altså ingen ekstra utgift for oss.
- En rehabilitering av garasjen vil bidra til verdiøkning for alle boenhetene i sameiet. Å ha tilgang til å leie parkeringsplass i en topp vedlikeholdt garasje vil gjøre alle leilighetene mer attraktive ved salg.
- Garasjen må rehabiliteres, men ved å gjøre dette nå vil vi spare mye sammenlignet med å gjøre det om noen år. Da vil adkomsten bli vanskeligere i og med at PU bygger rundt vårt garasjeanlegg."

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

Flertallskrav: 2/3 flertall

### **3. Opplesning og godkjenning av protokoll**

# VEDLEGG



Dato: [velg dato]

***Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl. og utnyttelse og oppgradering av parkeringsanlegget i Uranienborgveien 7***

mellom

**Sameiet Uranienborgveien 7**

og

**Parkveien Utvikling AS**

## Bakgrunn

Parkveien Utvikling AS, org.nr. 931 190 660 (**PU**) planlegger utbygging av eiendommen Parkveien 27-31, (**P27-31**), samt Uranienborgveien 5, (**U5**) begge adressene er gnr.214, bnr. 261 i Oslo, i henhold til reguleringsplan S-5183. Planens felt 1, bygg B grenser delvis inntil Sameiet Uranienborgveien 7 org.nr. 983 554 555, (**U7**) sin eiendom Uranienborgveien 7, gnr. 214, bnr. 392.

PU har en interesse i å kunne sette inn vinduer i gavlen mot U7 helt inn til tomtegrensen og få tilgang til kjøring gjennom parkeringsanlegget i U7 for å kunne etablere bilparkering i kjeller i bygg B for 5-7 parkeringsplasser.

U7 har et ønske om oppgradere parkeringsanlegget i U7 og ønsker gjennom å samarbeide med PU å få bidrag til oppgradering av parkeringsanlegget.

Partene er derfor enige om følgende avtale (**Avtalen**):

### 1 RETTIGHETER OG PLIKTER SOM SKAL TINGLYSES

- 1.1 U7 samtykker til at det settes inn vinduer i gavlen i bygg B i P 27-31 mot U7 som vist i skisse i vedlegg 1.
- 1.2 De som får parkeringsplass i P 27-31 gis rett til å benytte innkjøring fra Uranienborgveien inn i og gjennom parkeringsanlegget i U7, gjennom særlig oppmerket sone for adkomst og kjøring inn til parkeringsplasser i P 27-31. D som disponerer parkeringsplass i P 27-31 skal dekke en andel av kostnad til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, fastsatt til kr [xx]/år/p-plass i P 27-31. Beløpet justeres årlig med tilsvarende endringene i KPI. Adkomst gjennom parkeringsanlegget i U7 vil bli låst av med kodelås.
- 1.3 U7 forplikter seg til løpende alminnelig vedlikehold av parkeringsanlegget.
- 1.4 U7 gir U5 rett til adkomst til P 27-31 gjennom parkeringsanlegget i U7.
- 1.5 Punkt 1.1 til 1.5 over tinglyses på gnr. 214, bnr. 392, ved tinglysning av ekstrakt av denne avtale eller i egen(ne) erklæring(er).

### 2 KOMPENSASJON, OPPGRADERING OG OMBYGGING

- 2.1 PU betaler NOK 15 000 000 som en engangskompensasjon til U7 for rettighetene omtalt over.
- 2.2 Kompensasjonen skal benyttes til utbedring og opprustning av parkeringsanlegget i hovedsak som omtalt i tilbud [23.1.25], men skal også benyttes til maling av innvendig overflater og montering av belysning i kjøresoner, samt oppgradering av takoverflate for parkeringsanlegget i hovedsak slik som beskrevet i [xxx], begge beskrivelser inntatt i vedlegg 2. U7 presenterer endelig planer for oppgraderingene som legges frem for PU for eventuelle kommentarer og innspill. Det skal avtales regelmessige møter mellom partene fra denne avtale trer i kraft og gjennom perioden for oppgradering av parkeringsanlegget.

- 2.3 PU skal gi U7 tilkomst og riggplass for utføring av utbedringsarbeidene ut 2025. Arbeidene forutsettes utført i løpet 2025, men senest i løpet av 1 halvår 2026.
- 2.4 Utbetalingstidspunktet avtales nærmere, men skal følge betalingsplan for utbedringsarbeidene og NOK [2 500 000] skal utbetales ved endelig utført arbeid.
- 2.5 P27-31 besørger og bekoster selv åpning i vegger i vegg fra U5 inn i U7 og åpning fra U7 inn i bygg B og eventuelle (brann)dører, samt rampe inn i kjeller i bygg B. Partene skal sammen vurdere nødvendig branntiltak i henholdsvis parkeringsanlegget og utbyggingen i P 27-31. PU kan plassere stillaser på U7 i forbindelse med utbygging av P27-31.

### 3 **PARKERINGSPLASSER**

PU må søke dispensasjon fra reguleringsplanen for å utnytte kjeller i bygg B til parkering for biler. Avtalen er ikke betinget av at PU får dispensasjon for etablering av parkeringsplasser for biler i bygg B, men dersom PU ikke får slik dispensasjon, skal U7 legge til rette for at fremtidig boligeiere i P 27-31 får fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i U7, som ikke er leiet ut til seksjonseiere i U7, til markedsmessige betingelser.

### 4 **BETINGELSER FOR BINDEnde AVTALE**

Avtalen er betinget av den godkjennes av styret i PU og sameiermøtet i U7. Slike godkjennelser forutsettes å foreligge innen [20. april 2025]

Oslo [Dato]

Sameie Uranienborgveien 7

Parkveien Utvikling AS

---

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]

---

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]



PROSJEKTNAMN OG -NUMMER:

Parkveien 27-31  
2024 08

TILTAKSHAVER / OPPDRAGSGIVER:

Parkveien Utvikling AS  
Org. nr.: 919 026 499

FASE:

Forprosjekt  
Gnr./Bnr.: 214/261

TEGNINGSNUMMER:

**B44**

TEGNING:

Fasade Sørvest

MÅL: (A3 format)

1:100

0 1 5m

DATO:

REV. 19.02.2025  
02.09.2024

PROSJEKTERENDE:

**Reiulf Ramstad Arkitekter**  
Org. nr.: 978 690 793

# PROTOKOLL

2025



# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Nomaden.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 21 seksjonseiere og 11 representert med fullmakt, til sammen 32 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Forslag

### 2.1 Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl.

Flertallskrav: 2/3 flertall

**Vedtak:**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

*19 stemte for, 11 stemte mot og 2 stemte blankt. Forslaget falt.*

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.08.



# Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Ivar Rummelhoff (sign.)	30.04.2025



# Innkalling til ekstraordinært årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo  
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Uranienborgveien 7**

**Ekstraordinært Årsmøte 2025**

Innkalling

**Tid:** mandag 24.02.2025, kl 17:30

**Sted:** Hegdehaugsveien 31, 4 etg (Cemasys Nordic sine lokaler)

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@sameieturanienborgveien7.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7 mandag 24.02.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF



# Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

mandag 24.02.2025, kl 17:30 Hegdehaugsveien 31, 4 etg (Cemasys Nordic sine lokaler)

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Opptak av navnefortegnelse**

**1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## 2. Saker til orientering

### 2.1 Likviditetssituasjon og gjennomføring av kapitalinnkreving

Styret har, med hjelp fra forretningsfører, gjennomgått sameiets økonomi og budsjett for 2025. Gjennomgangen viser at sameiet sliter med å betjene løpende utgifter. Per i dag har vi om lag 97 000 kroner på konto, uten buffer for uforutsette kostnader.

Styret har det siste året arbeidet for å bedre sameiets økonomi ved å:

- Bytte forretningsfører fra OBOS til OBF
- Gjennomgå leverandøravtaler og kuttet unødvendig utgifter
- Reforhandlet forsikringsavtalen
- Økt husleie og garasjeleie

Å kutte kostnader er en av styrets hovedprioriteringer fremover, men dette arbeidet tar tid.

Likviditet:

Vår forretningsfører har rådet oss til å innhente minimum kr 700 000,- fra seksjonseierne for å sikre at sameiet har penger til løpende driftsutgifter.

Sameiet vil kreve inn totalt kr 700 000 fordelt etter sameiebrøk. Kapitalinnkrevingen vil skje i april 2025 med forfall 15.04.25, på samme faktura som de alminnelige felleskostnadene.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

### 2.2 Gjennomføring av nødvendig vedlikehold

Styret har i løpet av 2023 og 2024 kartlagt sameiets vedlikeholdsbehov på kort og lang sikt. Det er mange forhold som bør tas tak i, men i første omgang ønsker styret å prioritere rehabilitering av garasjelegget og brannbalkongene. Begrunnelsen for dette er kort redegjort for nedenfor.

Det ligger innenfor styrets mandat å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Formålet med saken er å informere årsmøtet om de kommende vedlikeholdsprosjektene.

**Garasjelegget:** Etter anmodninger fra flere beboere i sameiet, besluttet styret i 2023 å innhente en fagkyndig tilstandsrapport på garasjelegget. Rapporten avdekket svært omfattende betongskader og armeringskorrosjon, og sameiet ble anbefalt å foreta sikringstiltak.

For å få bedre oversikt over skadene på garasjen, ble det i 2024 gjennomført et prøveboringsprosjekt. Konklusjonen fra prøveprosjektet er at bæreevnen i garasjen er kraftig redusert, og at nederste garasjeplan ikke bør brukes som garasje før det er gjort omfattende sikringstiltak. De fagkyndige er tydelige på at dette er alvorlig og må utbedres så snart som mulig, og at vi risikerer at garasjen på sikt må stenges for parkeringsbruk dersom dette ikke gjøres.

Styret har kontaktet seks entreprenører med forespørsel om pristilbud. Det er kun to entreprenører som har ønsket å komme med et tilbud på arbeidet så langt, hvorav styret mener at det ene tilbudet virker lovende.

**Garasjetak:** Garasjetaket må utbedres. Dersom styret får flertall for å takke ja til tilbudet fra Parkveien Utvikling (se sak 3.1), vil sameiet få kostnaden dekket.

**Brannbalkonger:** Brannbalkongene er i dårlig forfatning og må skiftes ut. Det beste er at dette gjøres parallelt med rehabilitering av fasaden mot bakgården. Som vi kommer tilbake til nedenfor skal Parkveien Utvikling igangsette byggeprosjektet Lille Uranienborg i gården bak sameiet i 2025. Dette muliggjør enkel tilgang og en effektiv prosess, og det vil motsetningsvis bli utfordrende (og mye dyrere) dersom arbeidet utsettes til etter at Lille Uranienborg har begynt å bygge.

Kostnadsramme (estimat):

- Garasjeanlegg: 15-20 MNOK
- Garasjetak: 5-6 MNOK (faller vekk hvis ja til tilbud fra PU)
- Brannbalkonger: 5-6 MNOK

Se for øvrig informasjonsbrev fra styret utsendt 05.02.25, med tilhørende vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Forslag

### 3.1 Tilbud fra Parkveien Utvikling

Parkveien Utvikling AS (Aspelin Ramm og Bertel O. Steen) jobber med et større boligprosjekt i gården bak sameiet, med oppstart i 3. kvartal 2025. De ønsker å bygge med vinduer i tomtegrensen mot Uranienborgveien 7, samt etablere gjennomkjøring gjennom parkeringsgarasjen til Sameiet Uranienborgveien 7. Dette krever samtykke fra sameiet, og de har tilbudt seg å rehabilitere taket på garasjen som kompensasjon for dette. Se vedlagt tilbud.

Garasjetaket står på sameiets vedlikeholdsplan. Vi har problemer med lekkasje fra taket til garasjen og hadde en episode med vannlekkasje inn i gården høsten 2024. I den forbindelse har det tidligere blitt innhentet et kostnadsestimat på arbeidet, som tilsier at dette vil koste minst kr 5 800 000. Se vedlagt prisestimat.

Dersom vi går videre med modellen som Parkveien Utvikling forespeiler, er det fra styrets side en klar forutsetning om at det kun er beboere i Sameiet Uranienborgveien 7 som ha tilgang til taket. Arbeidet er hovedsakelig tenkt å være rehabilitering og forskjønnelse – ikke etablering av «park» - og hensynet til seksjonene som ligger på plan med garasjetaket må ivaretas på en god måte.

Flertallskrav: 2/3 flertall av de avgitte stemmer

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å forhandle og inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. vedlagt tilbud.

### 3.2 Finansieringsmetode

Styret har sett på ulike måter å finansiere både rehabilitering av garasjeanlegg og brannbalkonger på. Pga. Parkveien Utviklings utbygging vil sameiet spare mye på å

gjøre disse prosjektene samtidig.

Styret legger frem to alternativer til avstemming:

1. Kapitalinnkreving fullt ut
2. Kapitalinnkreving i kombinasjon med låneopptak. Styret gis fullmakt til å bestemme fordelingen mellom de to.

Sameiets lånekapasitet er i dag oppad begrenset til ca 15.0 MNOK. Et låneopptak for sameiet vil fordeles på felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret legger frem forslag om nedbetalingsordning i sak 3.3.

Kapitalinnkrevingen vil for begge alternativer skje gjennom tre runder i 2025.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler årsmøtet å stemme for alternativ 2.

### **3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån**

Behandling av denne saken forutsetter at alternativ 2 blir valgt som del av finansieringsmetode i sak 3.2.

Hovedfordelen med en individuell nedbetalingsordning er at den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Informasjonsskriv om ordningen følger som vedlegg.

Priser:

- Kr 15 000 inkl. mva for etablering (sameiet betaler)
- Kr 7 000 inkl. mva pr år for løpende vedlikehold/avregning (sameiet betaler)
- Kr 2 700 inkl. mva ved selve innbetalingen - dekkes av seksjonseier.

Når det etableres nedbetalingsordning er lånet stengt for senere refinansiering.

**Forslag til vedtak:** Det etableres individuell nedbetalingsordning på sameiets lån ifm. vedlikeholdsprosjektet.

## **4. Opplesning og godkjenning av protokoll**

# VEDLEGG



**PROSJEKT: URANIENBORGVEIEN 7, SEDUMTAK**

## UFORPLIKTENDE PRISANTYDNING

Post	Beskrivende tekst	Enhet	Mengde	Enhets pris	Sum
<b>1.1</b>	<b>RIGG OG DRIFT</b>				
	Etablering av brakkerigg (hvis tiltakshaver ikke kan stille med nødvendig, lovpålagte spise/skiftefasiliteter)				
	Leie av gategrunn for plassering av brakker og containere				
	Etablering av vann, strøm osv. til brakkerigg				
	HMS oppfølging, vernerunder, sikring, arbeidsmiljø, hygiene, helse, rydding o.l. under byggeperioden.				
	Innheising av materialer via kran. (forutsetter plassering av kran på parkeringsplassen på nabotomt U5)				
	Avfallshåndtering, prosjekt og byggeledelse.	RS	1,0	kr 750 000,0	kr 750 000,0
<b>2.1</b>	<b>FORBEREDENDE ARBEIDER</b>				
<b>2.1.1</b>	<b>Riving av eksisterende tekking, isolering og beslag</b>				
	Eksisterende tekking, isolasjon og beslag demonteres, deponeres og transporteres bort.	M2	751,0	kr 285,0	kr 214 035,0
<b>2.1.2</b>	<b>Riving av eksisterende takvinduer</b>				
	Eksisterende takvinduer demonteres og deponeres.	STK	2,0	kr 1 800,0	kr 3 600,0
<b>2.1.3</b>	<b>Diverse demontering</b>				
	Uvisst hva som befinner seg på taket, så legger inn en sum slik at man har noe ekstra hvis det er noe piper, gjennomføringer osv. som må fjernes før oppbygging kan skje	RS	1,0	kr 30 000,0	kr 30 000,0

Sum denne side: kr 997 635,0

Post	Beskrivende tekst	Enhet	Mengde	Enhets pris	Sum
<b>2.3</b>	<b>MEKANISK REPARASJON BETONGTAK</b> Generelt: Arbeidene utføres i henhold til entreprenørens egen systembeskrivelse med hensyn til nødvendig omfang.  Mengder måles opp etter <u>reelle</u> størrelser (ikke andre måleregler)  <u>Utseende</u> Etter reparasjon skal flatene framstå som mest mulig enhetlige og like de tilstøtende betongflater i struktur.				
<b>2.3.1</b>	<b>Reparasjon langs enkeltgående armeringsjern</b> <b>Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder</b>				
	1. Uthuggingsbredde 40-70mm (d.m 0-30mm)	LM	100,0	kr 990,0	kr 99 000,0
	2. Uthuggingsbredde 40-70mm (d.m 30-60mm)	LM	100,0	kr 1 111,0	kr 111 100,0
	3. Uthuggingsbredde 40-70mm (d.m 60-90mm)	LM	100,0	kr 1 430,0	kr 143 000,0
	4. Uthuggingsbredde 70-100mm (d.m 0-30mm)	LM	50,0	kr 1 320,0	kr 66 000,0
	5. Uthuggingsbredde 70-100mm (d.m 30-60mm)	LM	50,0	kr 1 650,0	kr 82 500,0
	6. Uthuggingsbredde 70-100mm (d.m 60-90mm)	LM	50,0	kr 2 310,0	kr 115 500,0
<b>2.3.2</b>	<b>Reparasjon av hjørneskader</b> <b>Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder</b>				
	1. S.M <50mm	LM	20,0	kr 660,0	kr 13 200,0
	2. S.M 50-100mm	LM	20,0	kr 1 100,0	kr 22 000,0
	3. S.M 100-150mm	LM	10,0	kr 2 299,0	kr 22 990,0
	4. S.M 150-200mm	LM	10,0	kr 3 960,0	kr 39 600,0
<b>2.3.3</b>	<b>Reparasjon av kantskader</b> <b>Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder</b>				
	1. D.M 50-100mm	LM	20,0	kr 2 860,0	kr 57 200,0
	2. D.M 100-200mm	LM	10,0	kr 3 850,0	kr 38 500,0
<b>2.3.4</b>	<b>Flateskader</b> <b>Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder</b>				
	1. Reparasjon av flateskader 0,1x0,1m	STK	100,0	kr 341,0	kr 34 100,0
	2. Reparasjon av flateskader > 0,01m <sup>2</sup>	STK	100,0	kr 451,0	kr 45 100,0
	3. Reparasjon av flateskader D.M 0-30mm	M2	40,0	kr 4 290,0	kr 171 600,0
	4. Reparasjon av flateskader D.M 30-60mm	M2	40,0	kr 5 060,0	kr 202 400,0
	5. Reparasjon av flateskader D.M 60-100mm	M2	10,0	kr 6 160,0	kr 61 600,0
	6. Reparasjon av flateskader D.M mer enn 100mm	M2	10,0	kr 7 370,0	kr 73 700,0
<b>2.3.5</b>	<b>Kapping av armeringsender</b> Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder	STK	50,0	kr 198,0	kr 9 900,0

Sum denne side: kr 1 408 990,0

Post	Beskrivende tekst	Enhet	Mengde	Enhets pris	Sum
<b>2.4</b>	<b>TAKTEKKING OG MEMBRAN</b>				
<b>2.4.1</b>	<b>Trykkfast isolasjon med fall mot sluk</b> Legging av dampsperre av plast, 0,2mm med overlegg. Legging av isolasjon type ubrennbar MW med fall 1:60 ROU 60 kPa (Hmin 20mm og Hmax 120mm) kombinert med XPS der hvor trykket er større.	M2	751,0	kr 450,0	kr 337 950,0
<b>2.4.2</b>	<b>To lags membrantekking av tak</b> Legging av asfaltbelegg to-lags type Icopal Base + helsveiset universal rotbestandig membran fra Icopal	M2	751,0	kr 650,0	kr 488 150,0
<b>2.4.3</b>	<b>Oppbrett membran</b> Membran brettes 300mm opp på vegger. Limes til underlag og tettes med beslag i overgang vegg, ev. fug	LM	150,0	kr 150,0	kr 22 500,0
<b>2.5</b>	<b>NYTT SEDUMTAK</b>				
<b>2.5.1</b>	<b>Lecavegger for oppbygging av nivåforskjell</b> Eksisterende nivåforskjeller må utlignes for å følge ny tegning utarbeidet av RRA. Antatt mengde (har ikke målt opp eksisterende tak, så det er antatte mengder) Bygges opp med leca 20cm på eksisterende betongkonstruksjon i <100cm høyde	LM	17	kr 2 250,0	kr 38 250,0
<b>2.5.2</b>	<b>Utfylling av manglende område med tak</b> Legges 48x198 med cc60 i område som "mangler" høyde i forhold til nivåforskjellen på taket. Deretter monteres vannfast, 22mm gulvspen.	M2	60	kr 1 500,0	kr 90 000,0
<b>2.5.3</b>	<b>Sedum</b> Ferdig montert inkludert materialer. Kraning tilkommer. Skjøtselsavtale kan inngås med garanti tilsvarende avtalens tid.	M2	751	kr 650,0	kr 488 150,0
<b>2.5.4</b>	<b>Trapper</b> Etablering av trapper til tak. På tegning er det 4 stk. trapper av forskjellig lengde. Avsatt sum avregnes etter hva slags type trapp som velges.	RS	1	kr 200 000,0	kr 200 000,0
<b>2.5.5</b>	<b>Rekkverk</b> Det er tegnet inn diverse rekkverk, men ikke beskrevet type. Avsatt sum avregnes etter hva slags type rekkverk som ønskes og antall lm som skal bygges.	RS	1	kr 250 000,0	kr 250 000,0
<b>2.5.6</b>	<b>Beslag</b> Diverse beslagsløsninger. Avsatt sum avregnes etter hva slags beslag som ønskes og hvor store mengder som medgår da dette ikke er tegnet inn.	RS	1	kr 75 000,0	kr 75 000,0

Sum denne side: kr 1 990 000,0

Post	Beskrivende tekst	Enhet	Mengde	Enhets pris	Sum
<b>3.1</b>	<b>OPSJONSPRISER</b>				
<b>3.1.1</b>	<b>Slukbeskytter</b>				
	Slukbeskytter i rustfritt stål. Føres ikke til sum.	STK	1,0	kr 650,0	kr -
<b>3.1.2</b>	<b>Etablering av sluk</b>				
	Faktureres etter medgåtte og oppmålte mengder Om ønskelig kan eksisterende sluk punkter slik at det ikke blir liggende vann. Pris inkluderer kjerneboring for sluk, levering og montering av sluk, støping rundt, plastrør fra sluk til angitt punkt hvis sameiet har etablert oljeutskiller. Føres ikke til sum.	STK	1,0	kr 6 050,0	kr -
<b>3.1.3</b>	<b>Gangveier</b>				
	Det er tegnet inn diverse gangveier på området. Ingen nærmere beskrivelse av type. Avsatt sum avregnes etter hva som ønskes utført og mengde.	RS	1,0	kr 250 000,0	kr 250 000,0
	<b>Alle poster er regulerbare</b>				
<b>3.2</b>	<b>TIMEARBEIDER</b>				
<b>3.2.1</b>	<b>Timearbeider for eventuelle ekstra arbeider utført på regning:</b>				
	Prosjektleder	TIM		kr 1 457,5	
	Anleggsleder	TIM		kr 1 237,5	
	Formann	TIM		kr 869,0	
	KB installatør	TIM		kr 869,0	
	Håndverker	TIM		kr 852,5	
	Sjåfør m/bil	TIM		kr 990,0	
	Sedum	TIM		kr 935,0	

Sum denne side: kr 250 000,0

Sum prisede poster, ekskl. mva.  
25% mva  
Sum inklusive mva.

kr 4 646 625,0  
kr 1 161 656,3  
kr 5 808 281,3

Utkast:

**Utkast: Samarbeidsavtale mellom Sameiet Uranienborgveien 7 (SU) og Parkveien Utvikling AS (PU)**

**Samtykke til å bygge i tomtegrense med vinduer i fasade og gjennomkjøring.**

Parkveien Utvikling AS ønsker å bygge i tomtegrense med vinduer mot U7, samt etablere og opprette gjennomkjøring gjennom parkeringsgarasjen til SU. Som kompensasjon for dette påtar PU seg å utføre vedlikeholdsarbeider på SUs bygningsmasse

Kompensasjonen er mulig da det kan bygges flere kvadratmeter og etableres parkeringsplasser, noe som genererer større salgsinntekt. Arbeidene utføres så fort som mulig, og vi håper på oppstart i løpet av 3. kvartal 2025, dette avhenger av kommunal saksbehandling.

PU vil bistå SU og være ansvarlig for nødvendig prosjektering og bistand for å oppnå tillatelse til utførelse av tiltaket, jmf vedlagt skisseforslag, samt utførelse av arbeidet. PU vil dekke alle kostnader mht prosjektering og utførelse, samt at det legges opp til en naturlig fordeling av driftskostnader i SU sine arealer.

Avtalen betinger at det inngås følgende:

1. Tinglyst samtykke til at det etableres vinduer i fasade mot U7 i tomtegrense
2. Tinglyst samtykke til gjennomkjøring gjennom garasjen til SU

PU tilbyr i tillegg til kompensasjonen følgende ytelser:

3. PU legger til rette for tilkomst og riggplass via U5 for å utføre arbeidene
4. Prosjektering og utførelse av forbedret rømningsvei fra P-kjeller
5. Prosjektering og utførelse av direkte tilgang mellom garasjeanlegg og nytt bygg
6. Utbedre taket på parkeringsgarasjen, herunder isolering, overvannshåndtering, tekking av taket, sedumdekke, gangsoner og nytt rekkverk/skjerming for innsyn.
7. Overflateoppgradering av SU sin garasjevegg mot nytt prosjekt
8. Det forutsettes at SU har gjennomført planlagte forsterkninger av bæresystem i garasjen.

Samarbeidet er betinget av at man får nødvendige tillatelser og endelig godkjenning i respektive styrer. Før PU eventuelt går i gang med prosjektering og byggesøknader ønsker man derfor trygghet for at representanter fra SU har nødvendige fullmakter fra sameiet til å inngå avtale.

Med vennlig hilsen

For Parkveien Utvikling AS

Kenneth Harstad

# Garasjetak ved U7

# Garasjetak ved U7

Parkveien Utvikling (PU) tilbyr kompensasjon for bygging i tomtegrensen med vinduer mot U7, knyttet til oppgradering av garasjetaket i 2025.

Dette vil gi flere fordeler for begge parter.

- Enkel tilkomst og besparelser (2025): Rivingsarbeidene til PU våren 2025 gir mulighet for enkel tilgang til taket, som muliggjør en mer effektiv rehabilitering.
- Begrenset tilgang fra 2026: Etter PU's grunnarbeid i Q1 2026 blir tilkomsten vanskeligere, med økte kostnader for rehabilitering fra 2027.
- Finansiering og oppgradering: PU bidrar direkte til oppgradering, og kan hjelpe med å finansiere arbeidene til U7.
- Rømningsvei: PU vil bistå U7 med prosjektering/forbedret rømningsvei fra kjelleren.
- P-plasser: PU legger til rette for direkte tilgang mellom kjellerne, som kan øke interessen for leie av p-plasser mellom sameiene.
- Økt verdi og leieinntekter: P-kjeller-tiltakene gir økt verdi og inntekter for U7, og bidrar til vedlikehold og redusert behov for kapitalinnkreving.
- Flexibilitet og forskjøning: Takoppgraderingen gir fleksible løsninger og ivaretar innsynsproblematikk, med tilgang for U7, men ikke Bygg B.

# Uranienborgveien 7

Bilder fra dagens status garasjetak



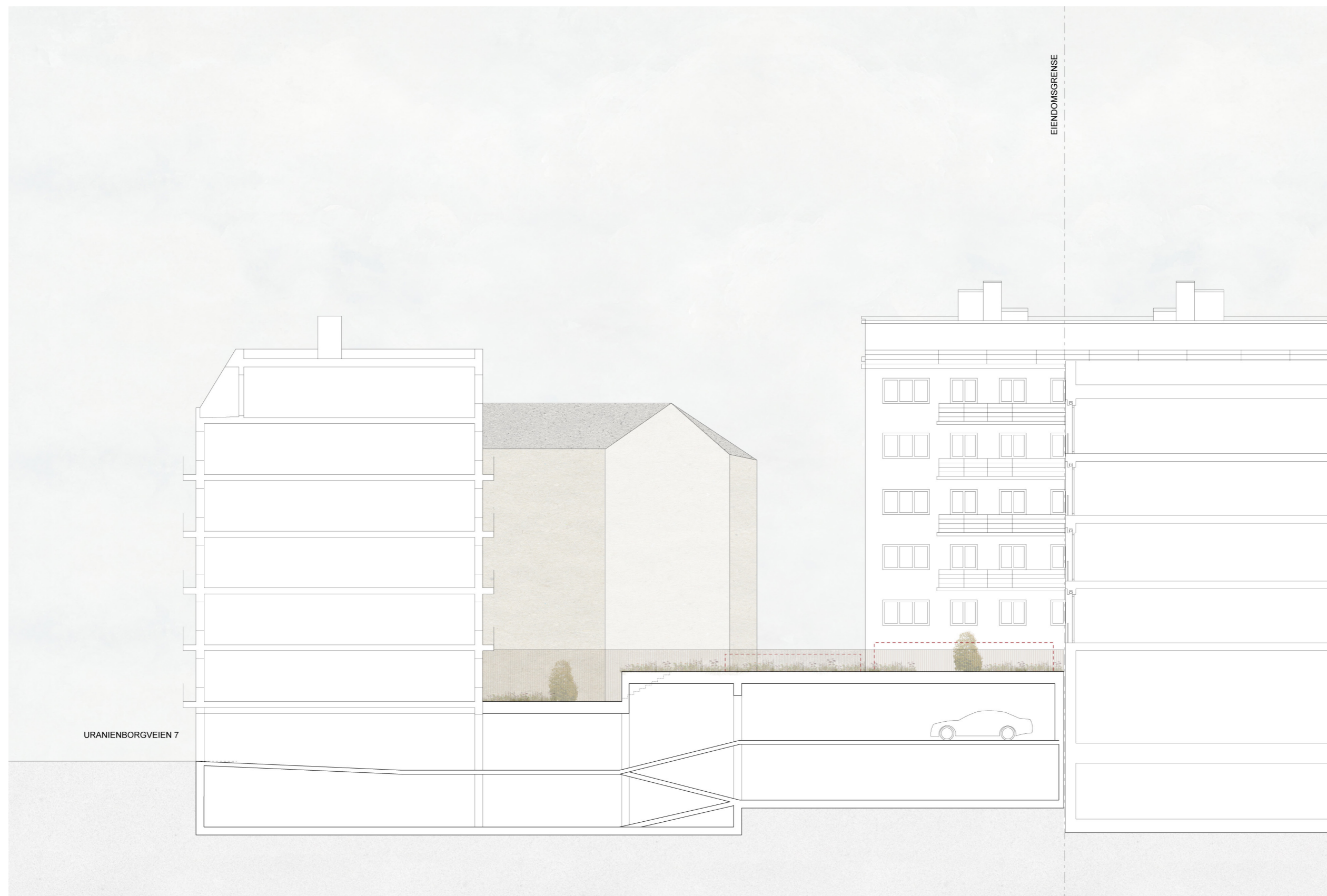
# Forslag utforming garasjetak

Plan 1:200



# Forslag utforming garasjetak

Snitt 1:200



URANIENBORGVEIEN 7

0m 10m

# Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot syd



# Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot vest



# Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot nord



# Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot øst



# Forslag utforming garasjetak

Visualisering mot nord-vest



**Reiulf  
Ramstad  
Arkitekter**

Reiulf Ramstad Arkitekter - NO  
Josefines gate 7  
0351 Oslo  
Norway

Reiulf Ramstad Arkitekter - AA  
Klosterport 4X, 2. sal  
8000 Aarhus C  
Denmark

Reiulf Ramstad Arkitekter - KBH  
Gammel Kongevej 131B  
1820 Frederiksberg  
Denmark

T NO +47 22 80 84 80  
DK +45 20 76 70 11  
M firma@rra.no  
W reiulframstadarkitekter.com



## FAKTA OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET I SAMEIE

Når vedlikehold i gården skal utføres eller balkonger bygges, må prosjektet finansieres. Avhengig av hva slags prosjekt det gjelder, kan finansieringsmetode være bruk av sameiets oppsparte midler, kapitalinnkreving direkte fra seksjonseierne, låneopptak eller en kombinasjon av disse.

Dersom vedlikeholdsprosjektet helt eller delvis skal lånefinansieres, vil seksjonseiere oppleve at felleskostnadene øker for å dekke finanskostnader til sameiets lån.

Når et eierseksjonssameie tar opp lån, får ikke banken sikkerhet for lånet, da det ikke kan etableres pant med sikkerhet i eiendommen. Rentebetingelsene til sameiet blir således dårligere enn det seksjonseier klarer å oppnå som privatperson hos sin egen bankforbindelse. Seksjonseier kan, i motsetning til banken, pantsette egen seksjon.

Dersom låneopptak blir valgt som sameiets valgte finansieringsmetode, er det ofte at seksjonseiere med tilgjengelige midler ønsker mulighet til å innfri sin andel av sameiets lån slik at de månedlige felleskostnadene reduseres tilsvarende.

Sameiets styre kan inngå avtale med forretningsfører for å administrere ordningen med at det gis innbetalingsmulighet for seksjonseiere på sameiets lån. (Lånet blir å anse som særfordelt så fort en seksjonseier har innbetalt sin andel fellesgjeld helt eller delvis.)

Det opereres typisk med to årlige terminforfall som skal samsvare med nedbetalingsplanen, med frister for innbetaling 10. mars og 10. september. Felleskostnadene (renter og avdrag) vil nedjusteres etter at innbetalingen er registrert i banken ved neste låneforfall.

### **Positive sider ved IN-ordningen**

1. Jo flere som betaler inn sin individuelle gjeld, jo mindre eksponert er laget overfor banken, og jo større lånemuligheter kan laget få.
2. Eieren betaler mindre i renter og avdrag hver måned.
3. Det kan være at man får bedre rente på et personlig lån enn det laget har.
4. Ved salg av leiligheten ser det bedre ut at de månedlige felleskostnadene ikke er så høye.

### **Viktig å vite før man foretar en individuell nedbetaling eller kjøper en leilighet hvor fellesgjelden er nedbetalt**

En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom en seksjonseier skulle få bruk for pengene. Da må seksjonseier søke annen privat finansiering.

Sameiet har lovfestet legalpanterett på 2 G på den enkelte seksjon. Dette pantet synes ikke i grunnboken, men foreligger ihht loven. 1 G per 2020 er på ca 100 000,-. Legalpantet vil fungere som en sikringsordning for at den enkelte seksjon overholder sitt ansvar.



Den enkelte seksjonseier som innfrir sin andel fellesgjeld, er likevel ikke fritatt for ansvar i forhold til långiver, og kan ved mislighold av lånet bli holdt proratarisk ansvarlig for lånets restsaldo inklusiv forsinkelsesrenter og inndrivelseskostnader iht. låneavtalen helt frem til lånet er innfridd i sin helhet. Dette vil kun bli aktuelt i et tilfelle hvor gjelden til seksjonen overstiger legalpantet nevnt ovenfor.

Av denne grunn er det viktig at man er trygg på økonomien generelt i laget. I et sameie med god økonomi, er risikoen for at man skal bli proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld også lavere.

Sameiet har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale, og sameiet kan heller ikke binde renten på lånet.

Sameiet kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av denne avtalen. Dette innebærer at sameiet er avhengig av at seksjonseierne foretar innbetalinger på lånet for å innfri tidligere enn nedbetalingstiden.

#### **Kostnader**

Et særfordelt lån med mulighet for innbetaling krever mer avregning og «vedlikehold» enn hva et vanlig lån gjør. Derfor følger det en etableringskostnad på kr 15 000 inkl. mva. Deretter følger et årlig avregningsgebyr på kr 7 000 inkl. mva. for løpende oppfølging og avregning. Dette faktureres sameiet.

I tillegg belastes hver innbetaling med et gebyr på kr 2 700,-. Dette faktureres seksjonseieren etter innbetaling.

# PROTOKOLL

2025



# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 mandag 24.02.2025 kl. 17:30 - Hegdehaugsveien 31.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 22 seksjonseiere og 9 representert med fullmakt, til sammen 31 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Saker til orientering

### 2.1 Likviditetssituasjon og gjennomføring av kapitalinnkreving

Sameiet vil kreve inn totalt kr 700 000 fordelt etter sameiebrøk. Kapitalinnkrevingen vil skje i april 2025 med forfall 15.04.25, på samme faktura som de alminnelige felleskostnadene.

Seksjonseierne er med dette gitt varsel.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 2.2 Gjennomføring av nødvendig vedlikehold

Det vises til informasjonen gitt i innkallingen.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **3. Forslag**

#### **3.1 Tilbud fra Parkveien Utvikling**

Parkveien Utvikling AS (Aspelin Ramm og Bertel O. Steen) jobber med et større boligprosjekt i gården bak sameiet, med oppstart i 3. kvartal 2025. De ønsker å bygge med vinduer i tomtegrensen mot Uranienborgveien 7, samt etablere gjennomkjøring gjennom parkeringsgarasjen til Sameiet Uranienborgveien 7. Dette krever samtykke fra sameiet, og de har tilbudt seg å rehabilitere taket på garasjen som kompensasjon for dette.

#### **Vedtak:**

Årsmøtet godkjente at styret kunne gå videre i prosessen og forhandle frem et utkast til prinsippavtale med Parkveien Utvikling. Avtalen legges frem for årsmøtet til behandling.

*29 stemte for og 2 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.*

#### **3.2 Finansieringsmetode**

Styret legger frem to alternativer for å finansiere de kommende vedlikeholdsprosjektene (se sak 2.2):

1. Kapitalinnkreving fullt ut
2. Kapitalinnkreving i kombinasjon med låneopptak. Styret gis fullmakt til å bestemme fordelingen mellom de to.

#### **Vedtak:**

16 stemte for alternativ 1, 13 stemte for alternativ 2 og 2 stemte blankt.

*Alternativ 1 ble valgt.*

#### **3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån**

#### **Vedtak:**

*Saken falt som følge av at lån ikke ble valgt som finansieringsmetode i sak 3.2.*

### **4. Opplesning og godkjenning av protokoll**

#### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.31.

# Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	28.02.2025
Protokollvitne	Ivar Rummelhoff (sign.)	25.02.2025

# VEDTEKTER

for

## **Sameiet Uranienborgveien 7, org. nr. 983 554 555**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på ekstra ordinært årsmøte 29.11.2018)

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Uranienborgveien 7. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.05.1986.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 39 seksjoner derav 34 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på gnr. 214, bnr. 392 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

#### **1-3 Sameiebrøk**

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

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

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Eiere av seksjoner på 30 kvm disponerer vederlagsfritt en kjellerbod, eiere av seksjoner på 74, 82 og 88 kvm to kjellerboder og eiere av seksjoner på 100 og 120 kvm. disponerer tre kjellerboder. Eiendommens øvrige kjellerareal eies og disponeres i fellesskap av boligseksjonseierne (etter bruttoareal av hver seksjon). Inntekter av dette arealet fordeles etter bruttoareal av hver boligseksjon.

(4) Eiere av seksjonene nr. 36, 37, 38, og 39 disponerer terrasse i tilknytning til seksjonene.

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

## **2-2 Godkjenning av ny eier**

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

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

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

(4) Ved eierskifte skal seksjonseieren betale kr. 1500,- til sameiet til dekning av bl.a. registrering, navneskiltning på postkasser og porttelefoner, orientering om rutiner ved søppeltømming og opplæring i bruk av vaskeri.

(5) Seksjonseierne plikter å oppgi epost-adresse til styret og forretningsfører.

## **2-3 Godkjenning av leier**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Ved utleie skal seksjonseier oppgi navnet på leietakeren og alle som skal bebo seksjonen, samt innflyttingsdato. I tillegg er seksjonseier forpliktet til å dokumentere at leietakeren har akseptert sameiets husordensregler som en del av leiekontrakten. Seksjonseier er ansvarlig for skader som leietakeren måtte påføre fellesarealet både i forbindelse med inn- og fraflytting og i leieperioden. Seksjonseier er også ansvarlig for å videreformidle relevant informasjon fra styret og forretningsfører til leietakeren.

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

### **3-2 Enerett til bruk - for sameier med næringsseksjoner (gjelder ikke der næringsseksjonen er garasje-/bodseksjon eller annet som betjener boligene)**

(1) Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 36, 37, 38, og 39 disponerer terrasse i tilknytning til seksjonene.

Eiere av seksjoner på 30 kvm disponerer vederlagsfritt en kjellerbod, eiere av seksjoner på 74, 82 og 88 kvm to kjellerboder og eiere av seksjoner på 100 og 120 kvm. disponerer tre kjellerboder

Eneretten gjelder fram til 31.12.2047 (maksimalt 30 år).

(2) Seksjonseiere som har eksklusiv disposisjonsrett over terrasse i tilknytning til sin seksjon, jf. 6-2 (3), er imidlertid forpliktet til å sørge for *renhold* av terrassene. En representant for sameiet har rett til å foreta inspeksjon for å kontrollere renholdet samt behovet for reparasjoner og vedlikehold.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **Parkeringsplasser på fellesareal**

#### **4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 48 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 48 som fellesareal

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av boligseksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal til boligseksjonseierne og til andre utenfor sameiet.

(3) Det er utarbeidet egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

(4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

(5) Alle seksjonseiere skal, om mulig, være berettiget til leie av en garasje plass i eiendommens kjeller.

Seksjonseiere har fortrinnsrett til leie av garasje plass. Ved overdragelse av boligseksjon kan leiekontrakt på garasje plass overføres til ny seksjonseier, såfremt tidligere eier har gyldig leiekontrakt ved overdragelsestidspunkt. Seksjonseier som i dag ikke leier en garasje plass vil kunne få stilt en garasje plass til disposisjon innen 3 kalendermåneders dersom det ønskes.

#### **4-3 Vedlikeholdsansvar**

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

#### **4-4 Kostnadsfordeling**

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Dugnad skal annonseres på oppslagstavlen minimum 10 dager på forhånd. Hver seksjon plikter å stille med en person dersom det lar seg gjøre.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Eierne av seksjonene nr. 36, 37, 38, og 39 disponerer terrasse i tilknytning til seksjonene. Disse belastes med månedlig leie etter arealstørrelse. Beløpet fastsettes av styret. Det

samlede ekstrabeløp skal dekke sameiets forventede vedlikeholdsutgifter og reparasjonsutgifter som følge av seksjonseierens bruk av terrassene

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtekter deponerer i tillegg hver seksjonseier hos sameiet en ikke rentebærende pantobligasjon på kr. 5000,-.

Pantobligasjonen skal være prioritert innenfor 80 prosent av gjeldende verditakst. Ved mislighold er sameiet berettiget til å beslutte å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer samt 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

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

### **11-2 Generelle plikter**

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

# HUSORDENSREGLER

for

## SAMEIET URANIENBORGVEIEN 7

**Endret den 20.04.1989, 19.03.012, 02.04.2014, 17.11.2014, 27.04.16 og 26.04.17**

1. Disse husordensregler er utarbeidet på grunnlag av lov av 3. mai 1983 nr. 7 - om eierseksjoner. Hensikten med reglene er å sikre forsvarlig bruk av sameiets eiendom og å fremme godt naboskap mellom sameierne.

Seksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige sameiere. Fellesområder og fellesanlegg må likeledes behandles slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftsutgiftene holdes nede.

2. Sameierne må alltid påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre sameiere. Enhver sameier har krav på nattero fra kl.23.00 til kl. 06.00, og i dette tidsrom bør tapping av badevann unngås. Håndverksarbeid i seksjonene må ikke utføres til de tider det skal være ro. Banking må ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, etter kl. 18.00 på lørdager og ikke helligdager. Radio- og fjernsynsapparater må dempes, slik at naboer ikke sjeneres. Den som vil drive musikk- eller sangundervisning må treffe spesiell avtale med styret, og naboens samtykke må foreligge. Ved selskaperligheter etter kl. 23.00, må hensyn tas til naboene.

Oppussing eller ombygging av leilighet, utover normalt vedlikehold man utfører selv, må utføres mellom kl. 07.30-16.30 mandag - fredag, og utenom norske helligdager. Dette omfatter også frakt av rivningsmaterialer, materialer og innredninger relatert til oppussing. Det omfatter ikke presserende reparasjoner, som f.eks. tilkallelse av rørlegger ved akutt behov.

Seksjonseier plikter å gjøre rent i heis, oppgang og utgangsdør hver dag. Hvis dette ikke blir gjort, vil styret utføre dette for seksjonseiers regning.

Inn- og utflytting etter kl. 22.00 er ikke tillatt.

Anvisninger fra sameiets styre må etterkommes, jfr. punkt 19

3. På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy, slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking, resting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkonger eller i vinduer er ikke tillatt, fordi dette sjenerer naboseksjonene. Det er ikke tillatt å lufte gjennom seksjonens utgangsdører mot korridor.

4. Etter tapping av vann må alle kraner skurs godt igjen så de ikke står og drypper. Sameierne må sørge for at avløpsrør fra vasker og WC ikke tilstoppes. Sameierne plikter å utbedre enhver skade, som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Vannkraner som lekker må pakkes om snarest mulig, og sameieren må betale utgiftene selv. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må rørlegger straks tilkalles. Skade uaktsomhet forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helt å erstatte av ansvarlig sameier.

5. Blir ruter knust i seksjonen, påligger det sameieren straks å besørge ny rute innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

6. Sameierne har plikt til å feie og holde rent utenfor sin egen leilighet.

7. Oppdager sameieren skade, feil eller mangler som sameieren ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra til styret.

8. Oppdages veggdyr i en seksjon, skal det straks meldes til styret, og sameieren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

9. Husdyrhold tillates hvis ikke dyret etter styrets oppfatning er til vesentlig sjenanse for sameierne.

10. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, (bortsett fra navneskilt på egen dør), markiser, antenner, blomsterkasser o.l. uten styrets godkjennelse.

11. Det må ikke plasseres gjenstander av noe slag i trappe- oppgang, felles-kjeller. Sameiet har ikke som oppgave å oppbevare eller framskaffe steder egnet til å oppbevare sykler  
Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. plasseres i sameierens bod eller på anvist plass.

12. Avfall pakkes inn i plastposer eller solid papir ombudet med hyssing og kastes i søppelsjakten. Lukene til sjakten skrues godt til etter bruk. Søppel og ting som settes igjen i fellesarealer aksepteres ikke og eierne vil bli fakturert for bortkjøring av kasting.

Det er ikke tillatt å kaste væsker, glødende avfall, flasker og glass som kan knuses i fallet i sjakten. Slike ting som store kolli må fjernes på annen forsvarlig måte av sameieren selv eller etter avtale med styret.

13. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noen tilfelle brukes i kjeller eller boder. Dette er straffbart etter brannloven. Røyking er også forbudt på disse stedene.

Lyset må slukkes og dørene låses når boder og kjeller forlates.

14. Kjeller og boder skal holdes rene og i orden.  
Det er forbudt å plassere avfall i oppgang.

Hvis det søles i kjeller, trappeoppgang, heiser eller boder må vedkommende straks rengjøre etter seg.

15. Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet.

16. Unødig opphold eller støy i oppganger og trapper skal unngås.  
Skade og hærverk på sameiets eiendom skal erstattes av skadevolderen eller dennes foresatte.

Oppdages skade på sameiets eiendom, skal dette snarest meldes til styret.

17. Vaskeriet benyttes etter tur og rengjøres etter bruk.  
Sameierne må rette seg etter instruksjoner for bruk av rommene og det maskinelle anlegg.

18. Biler må ikke parkeres i eller foran innkjøringene til garasjene, eller at de er til hinder for gående eller kjørende trafikk.

19. Klager på brudd på husordensreglene eller annen sjenerende adferd, rettes skriftlig til styret.

20. Personlige gjenstander som faller ned fra balkonger og vinduer er vedkommende sameier ansvarlig og for hvis ikke skaden dekkes av gårdens ansvarsforsikring.

21. Alle dører mot korridor som byttes ut, skal slå samme vei og ha tilnærmet samme utseende som de eksisterende dører.

22. Parabol er ikke tillatt oppsatt på sameiets vegger, gulv og tak.

23. Forbudt mot oppsetting av Aircondition.

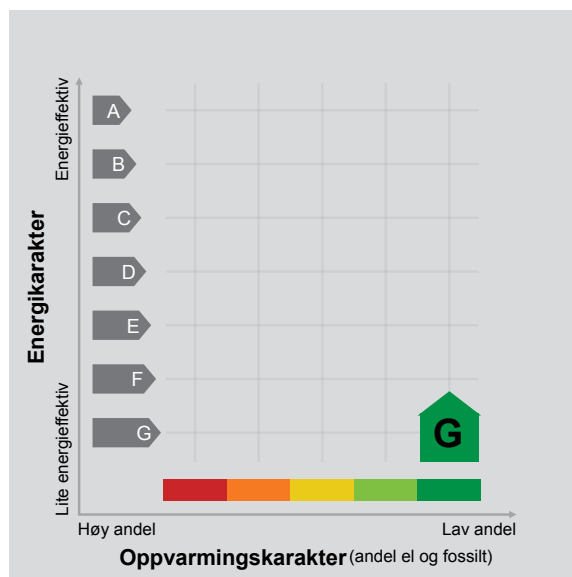
24. Seksjonseier bekoster rens og sjekk av brannanlegg etter betongarbeid.

25. Grilling og bruk av åpen ild på brannbalkong og terrasser er forbudt, da dette medfører brannfare.

# ENERGIATTEST



Adresse	Uranienborgveien 7B
Postnummer	0351
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	392
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80519214
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-160848
Dato	27.08.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1938
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	74
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	7
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei


Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 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.

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 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.

### Tiltak 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 16: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: 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 20: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 22: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Ann  
17. Sign



✓

Duplikat sendt Brandchefen.

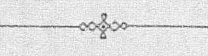
### Ekspedisjons-Dokument

angående Våringshus

på matr.-nr. F. Uranienborgveien

Innlevert 23. juni 1934

Attestert 30/8-38



Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25/6-34

*A. Lilland*

Reg. chefen jr. nr. 1113/34  
Mott: 27. JUN. 1934

Opma. chefen jr. nr. 1113/34  
Mott: 28. JUN. 1934

Sendes hr. reguleringschefen  
Grunnens grenser er vist med blå linjer  
på situasjonsplanen (Bl. 1.)

Oslo oppm. vesen 30/6-1934

*Ekselaksen*  
fung.

Reg. chefen jr. nr. Uranienborgveien F.  
Mott: 2. JUL. 1934

*E. Lilland*

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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.

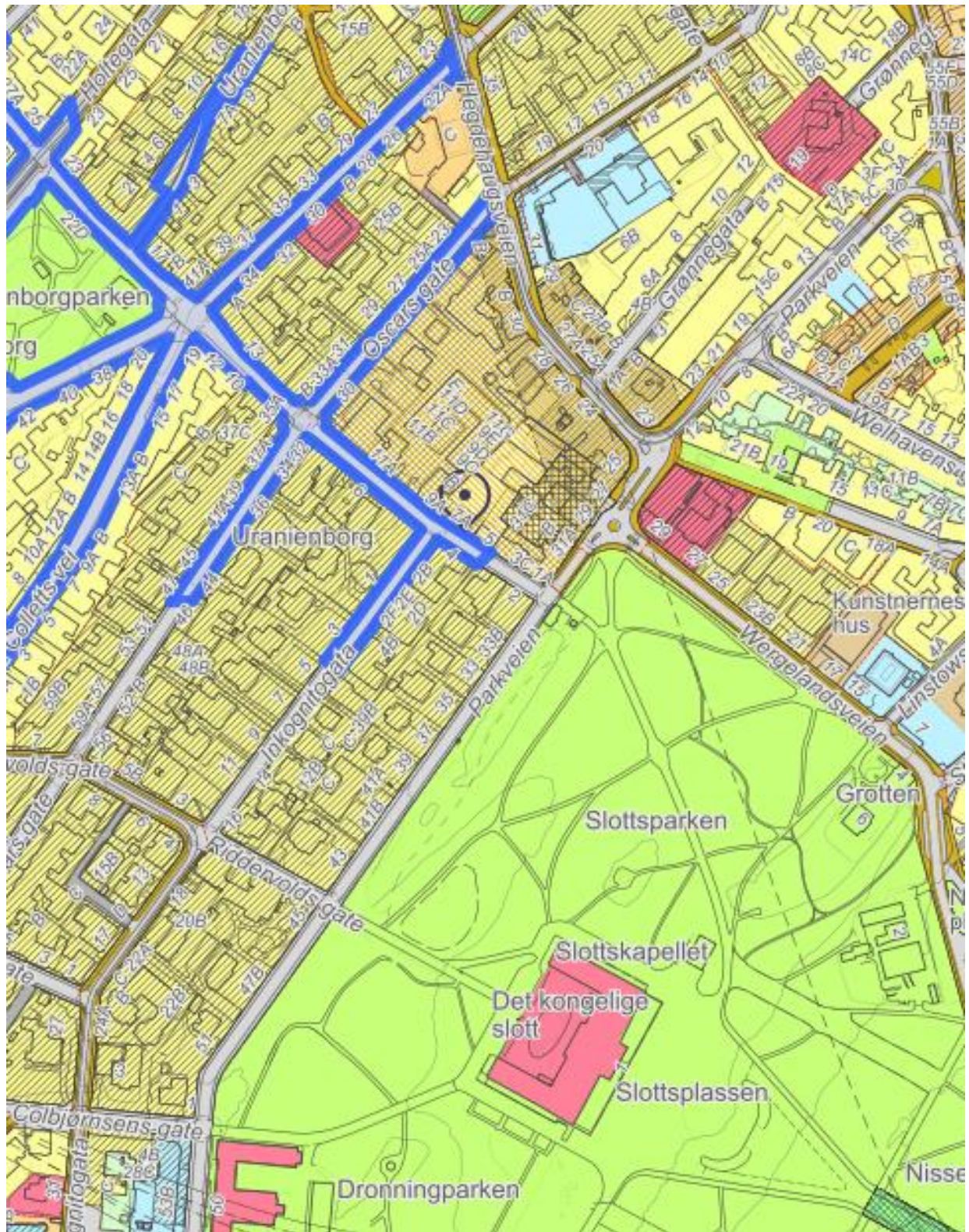
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

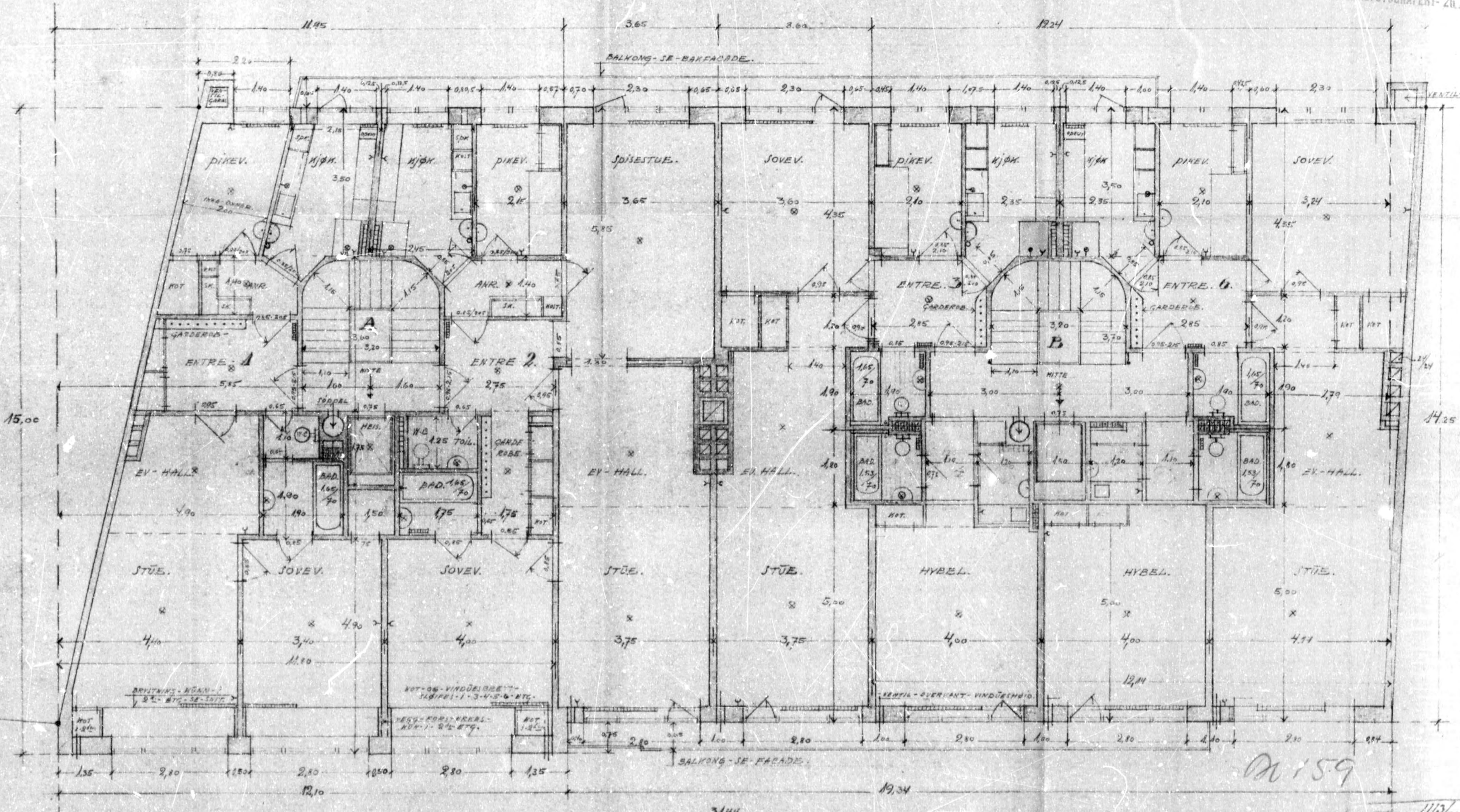
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
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.
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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
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.
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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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 melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.





DØRE-FRA-TRAPP-TIL-ENTRE = 2,15 HØIE -  
 DØRE-FORØKTRIGT = 2,05 HØIE -

ALLE MÅL PÅ VINDUESÅPNINGER - LIN-HØRNÅLL -  
 DYTNINGSMÅL - FRATREKTES - VINDUER - PÅ - SKJSHATEKJINGER = 1:90 -

- RADIATOR.
- VENTILES.
- LAMPØRET.
- STIKKONTAKT.
- DØRE.

26159

11/13/34  
 motbakt 9-DEC 1933

URANIENBORGEN N° 7  
 2de 3de 4de 5de 6de ETASJE.  
 MÅL = 1:50 ~ 20m = 1mtr.

FRITZ JORDAN  
 ARKITEKT  
 WEDLEM. K.A.L. ØSLO A.P.  
 OSLO 7-5-1936.



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



## 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

# Uranienborgveien 7B

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 246 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Uranienborgveien Linje 21	4 min	0.3 km
Welhavens gate Linje 17, 18, 19	4 min	0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min	0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min	0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	4.2 km

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min	0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	11 min	1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min	1.8 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min	0.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min	0.7 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

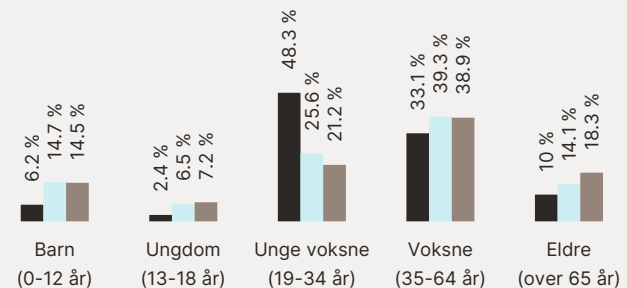


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min	0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min	0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ...) 32 barn	7 min	0.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord	3 min	0.3 km
Joker Parkveien Oslo PostNord, søndagsåpent	4 min	0.3 km

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud  
Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

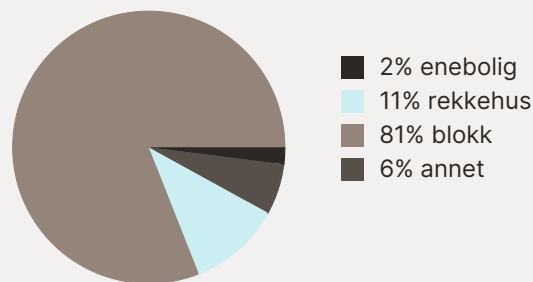


Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

⊕ Mauritz hansens gt. ballbane Ballspill	6 min	0.4 km
⊕ Uranienborg skole Aktivitetshall	7 min	0.5 km
🚶 EVO Oscarsgate	5 min	
🚶 Fresh Fitness Majorstuen	8 min	

## Boligmasse



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

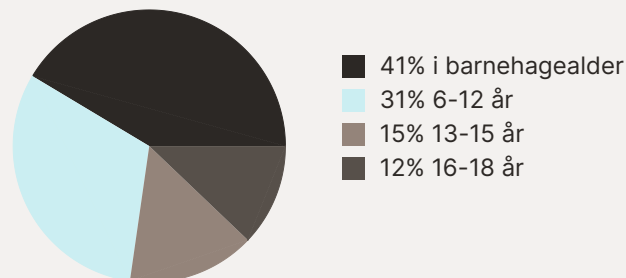
Sitat fra en lokalkjent



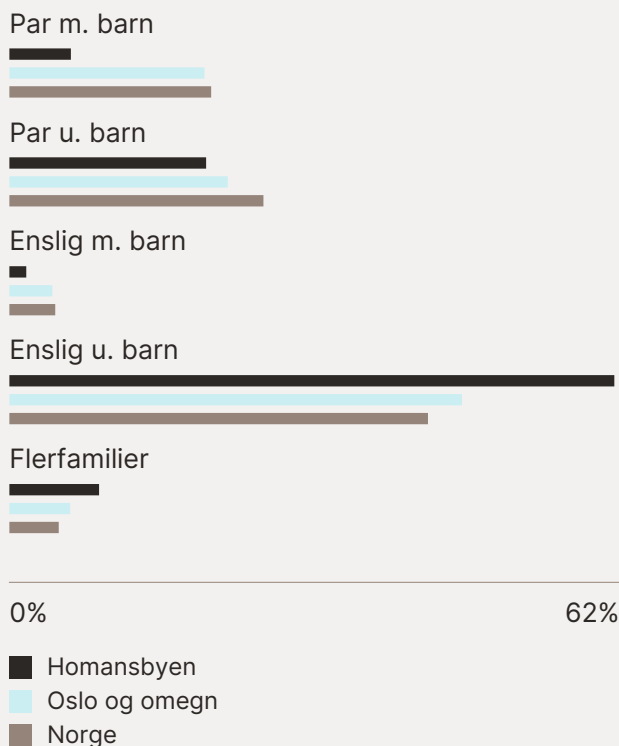
## Varer/Tjenester

📍 Paleet Karl Johan	12 min
📍 Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

