



PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

URANIENBORGVEIEN 11A

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Seksjonering

Reseksjonering

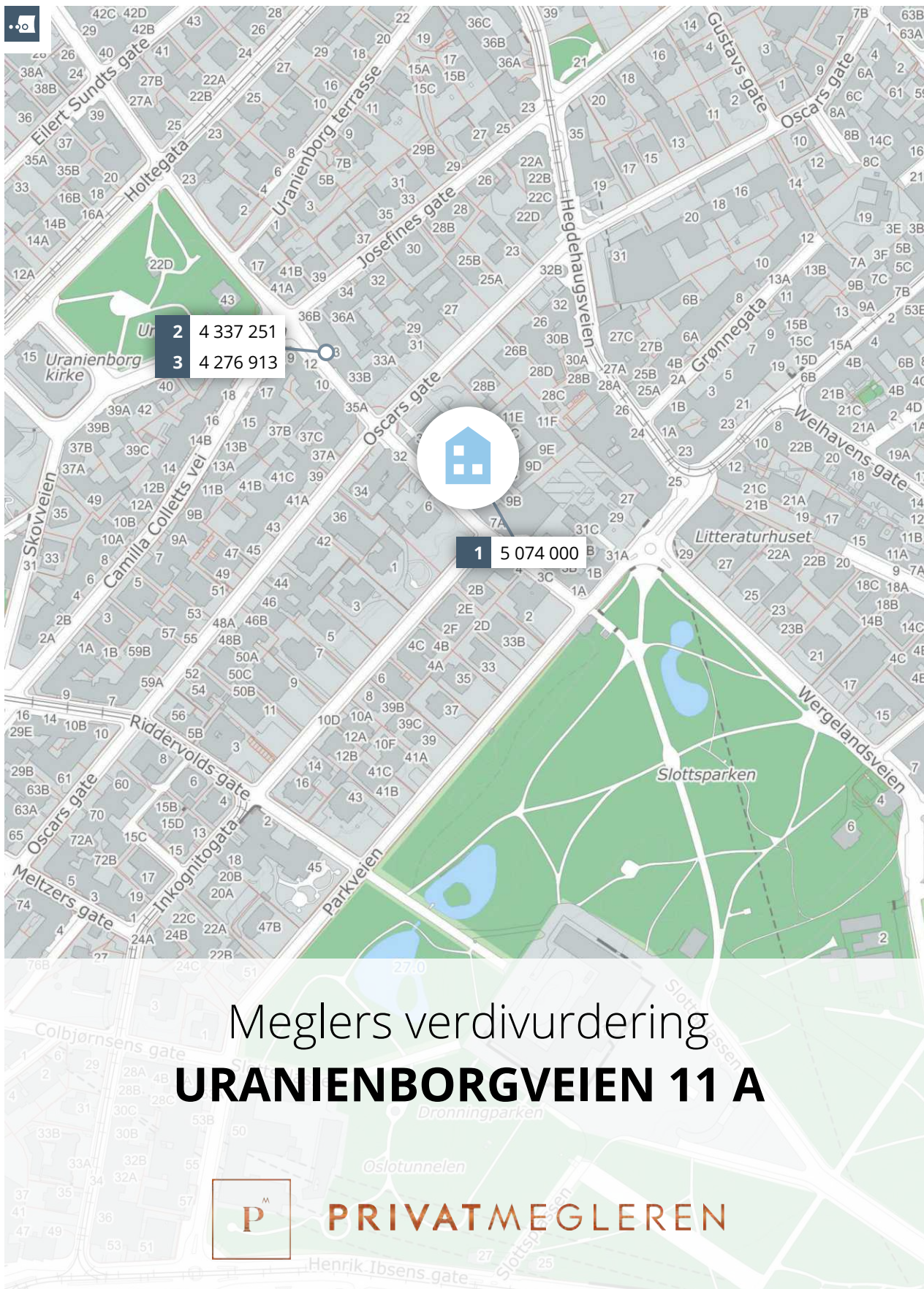
Ekspedisjonsdokument

Ferdigattest og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglerns verddivurdering

URANIENBORGVEIEN 11 A



Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 05.06.2026

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





Uranienborgveien 11 A, 0351 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 214 BNR 396 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 1

Verdivurdert til

3 490 000

59 300 **3 549 300** **177 498**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	20 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	2 445
Byggeår						1932	Formue	5 319
							Soverom	-
							Etasje	1
							Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Uranienborgveien 11 A 22 m ² 1900 3. etg - sov	07.01.2025	3 750 000	5 000 000	74 000	5 074 000	230 636
2 Uranienborgveien 13 25 m ² 1937 4. etg 1 sov	01.08.2025	4 290 000	4 290 000	47 251	4 337 251	173 490
3 Uranienborgveien 13 26 m ² 1937 5. etg 1 sov	27.10.2025	4 250 000	4 230 000	46 913	4 276 913	164 497

Pen studioleilighet med gulvareal på 31 kvm

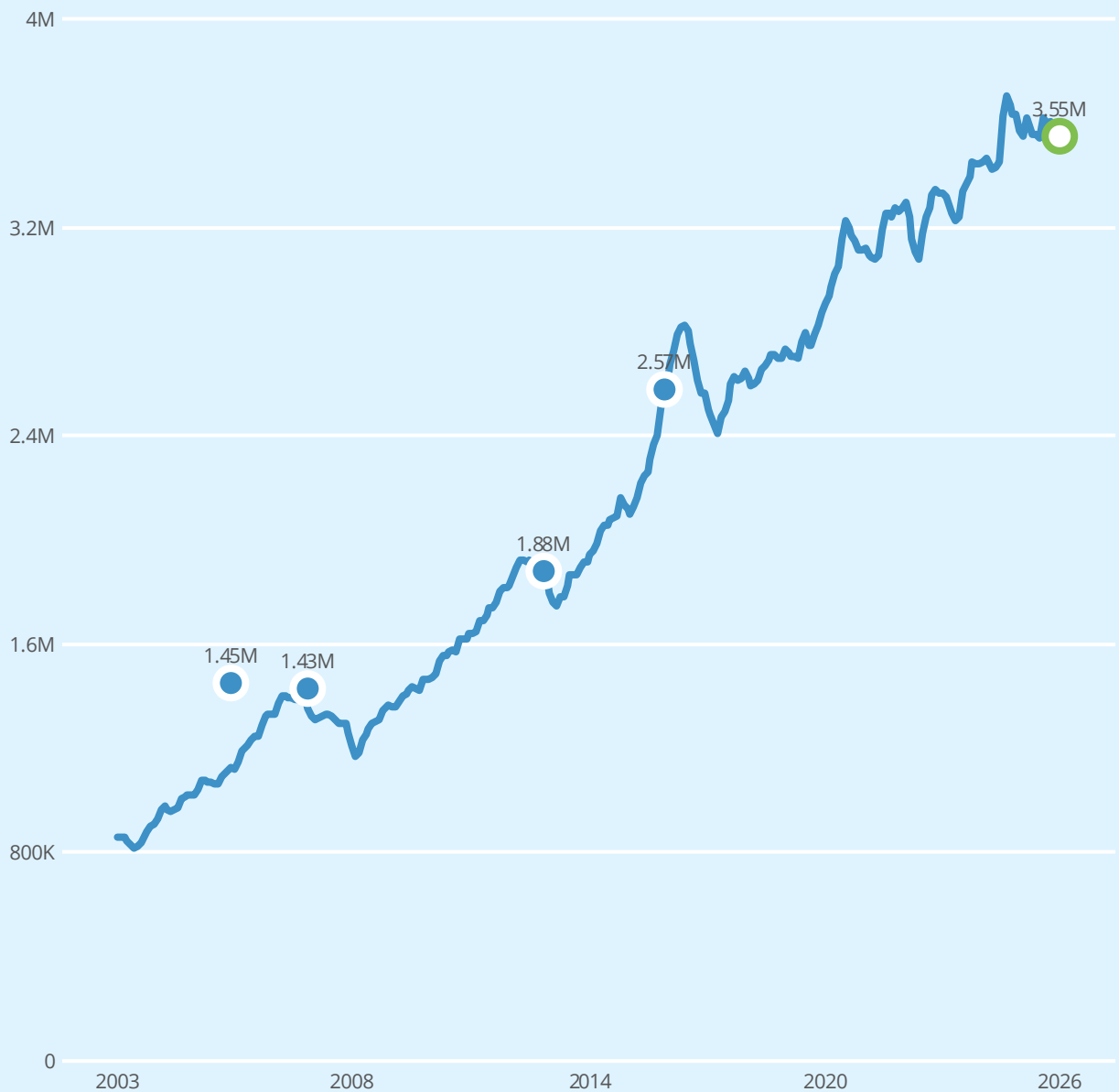
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
24.07.2016	01.08.2016	30.08.2016	2 100 000	2 500 000	74 828	2 574 828
31.07.2013	07.08.2013	22.08.2013	1 750 000	1 800 000	82 304	1 882 304
12.10.2007	31.10.2007	22.11.2007	1 390 000	1 430 000	-	1 430 000
17.11.2005		17.11.2005	-	1 450 000	-	1 450 000

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til
salgs



Annonsene har i
snitt ligget ute i

31
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

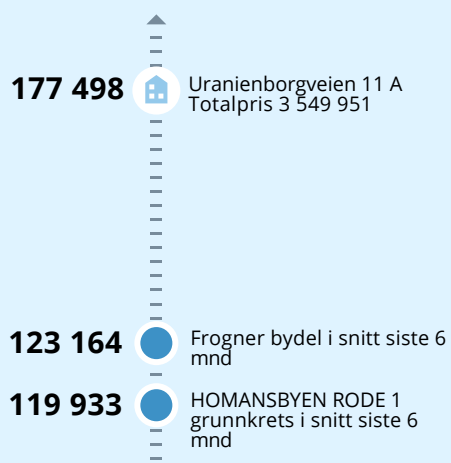
14
leiligheter solgt




Solgt i snitt
i løpet av


41
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon

 Uranienborgveien 11A , 0351 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 396, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 20 m² BRA-i: 20 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 18778-1847

Eiendomsverdi ref nr: ZO1761

Foretak: Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør: Kai Ivar Vambeseth

Vår ref: Kai I. Vambeseth



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.

Vambeseth Eiendom AS

Takstingeniør Kai I. Vambeseth har jobbet som takstmann siden 2000. Før dette som tømrer, tømrermester og prosjektleder siden 1988.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K.I. Vambeseth', is positioned above the printed name.

Kai Ivar Vambeseth
Uavhengig Takstingeniør
k-ivarva@online.no
905 41 298



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Avvik er beskrevet under konstruksjoner/bygningsdeler.

Eiet seksjon - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags isolerglass.
Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 35. Ukjent alder.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

1-stavs eikparkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling.
Romhøyde er målt til ca. 3,39 meter i stue, 2,23 meter i entré og 2,24 meter i bad.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt høydeforskjell på 4 mm gjennom rommet i stue og 6 mm i entré.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, ferdigattest.
Mosaikkfliser på vegg. Malt himling med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra flis ved dørterskel til overkant slukrist er målt til 34 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er synlig mansjett i klemring, men ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningsetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk fra ventil i himling. Naturlig tilluft via spalte under dør..

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra gang som er tilliggende til badet. Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikosonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av at dusjsonen vender mot nabo og fellesgang. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruksur. Merk: Hulltaking på et sted uten forhøyede fuktverdier gir ingen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 23,6% ved 22,8 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi vegg er bygget med stålvillier. Det ble kontrollert i borehullet uten å finne avvik.

Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det anbefales å installere komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble installert.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppkraner er plassert på vegg i gang (mot bad) Det er besiktiget i rørskap.

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via ventil på yttervegg..

Felles varmtvann i bygget. Fellesanlegg er ikke vurdert. Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 5 fordelingskurser.

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

[Gå til side](#)

Radon

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

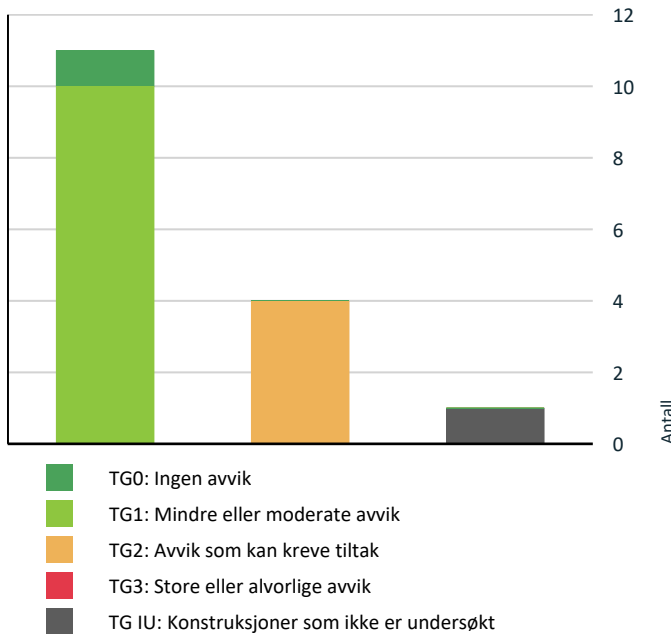
[Gå til side](#)

Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



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

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår

1932

Kommentar

Byggeår er hentet direkte fra Ambita og ikke ytterligere kontrollert.

Anvendelse

Eget bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 35. Ukjent alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1-stavs eikparkett på gulv. Malte veggflater. Malt himling. Romhøyde er målt til ca. 3,39 meter i stue, 2,23 meter i entré og 2,24 meter i bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt høydeforskjell på 4 mm gjennom rommet i stue og 6 mm i entré.

Ved kontroll ble det avdekket mindre skjevheter/tallverdier som er innenfor NS 3600 sine måleverdier for skjevheter i etasjeskille.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Store møbler som senger o.l er ikke flyttet. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet på tilgjengelige steder for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, ferdigattest.

Årstill: 2005

Kilde: Offentlig informasjon



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Mosaikkfliser på vegg. Malt himling med downlights.

Årstill: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i det som regnes for våtsonen til servant.

Det er sprekker i flis ved siden av dør.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra flis ved dørterskel til overkant slukrist er målt til 34 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ikke mulig å kontrollere uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Bom i fliser betyr at flis har mistet vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er synlig mansjett i klemring, men ikke mulig å se membranløsning ved terskel uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det foreligger ferdigattest på bygget/våtrommet. Ferdigattesten er utstedt av Plan- og bygningssetaten etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon av utførende håndverker. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjon er ivaretatt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mansjett ved sluk er synlig ved utgang under klemring, men mansjetten har ikke en jevn synlig avslutning rundt hele mansjetten, men skråkutt som forsvinner under klemring og det er ikke mulig å bedømme hvor langt inn skråkuttet går uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Jordingskabel er ikke klemt til slukrist, men ligger løst i slukhalsen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Jordingskabel må festes til lukrist. Alle elektriske installasjoner skal ha et jordingsanlegg for å beskytte mennesker og dyr mot farlige elektriske strømmer som kan oppstå ved feil på det elektriske anlegget eller på tilkoblet utstyr. Jording handler om at det elektriske anlegget ditt er koblet til jorden.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra ventil i himling. Naturlig tilluft via spalte under dør..

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra gang som er tilliggende til badet. Hulltaking ble ikke gjennomført bak risikozonen da denne ikke er tilgjengelig på grunn av at dusjzonen vender mot nabo og fellesgang. Det ble likevel gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom, men på en plass hvor det erfaringsmessig er lite sannsynlig med skade. Hulltaking er gjennomført iht forskrift og instruks. Merk: Hulltaking på et sted uten forhøyede fuktverdier gir ingen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder.

Det ble først boret 9 mm hull for plassering av probe for måling av RF (relativ luftfuktighet) Måleresultat: RF 23,6% ved 22,8 grader celsius.

Der etter ble det boret 73 mm hull for måling av vektprosent i bunnsvill. Måleresultat: Det var ikke mulig å måle vektprosent fordi vegg er bygget med stålviller. Det ble kontrollert i borehullet uten å finne avvik.

Hull ble plombert med plastlokk.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/HEMS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det anbefales å installere komfyrvakt selv om dette ikke var et krav da dette kjøkken ble installert.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/HEMS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppkraner er plassert på vegg i gang (mot bad) Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2005

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Konsekvens: Manglende merking av rørkurser vil gjøre at det tar lengere tid å adressere hvor en lekkasje oppstår.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige rør er i plast. Det bemerkes at det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. Naturlig tilluft via ventil på yttervegg..

Årstall: 2005 Kilde: Offentlig informasjon

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvann i bygget. Fellesanlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med innebygde jordfeilbrytere. 5 fordelingskurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Ved ombygging til boliger i 2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Kan ikke svare for tidligere eiere. I min tid er det benyttet registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2026: Nye stikkontakter og ny regulator til varmekabel i bad.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Avsluttet tilsynsrapport uten avvik datert 31.03.2025.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på tidligere arbeider. Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet. Det anbefales

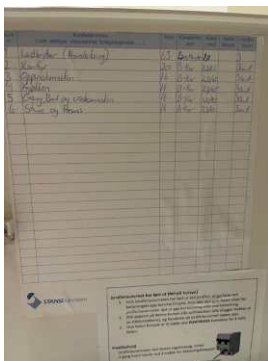
Tilstandsrapport

utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn manglende samsvarserklæringer. Samsvarserklæring er et garantidokument på at elektriske installasjoner er utført etter gjeldende krav. Når disse dokumentene mangler har man ingen garanti for arbeidene er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtnivå.

Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje.

Boligen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhet" (gul farge)

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en gass som kan være helseskadelig når den overskrider grenseverdier som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter Bq/m³ bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør ikke uansett ikke overskride 200 Bq/m³

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

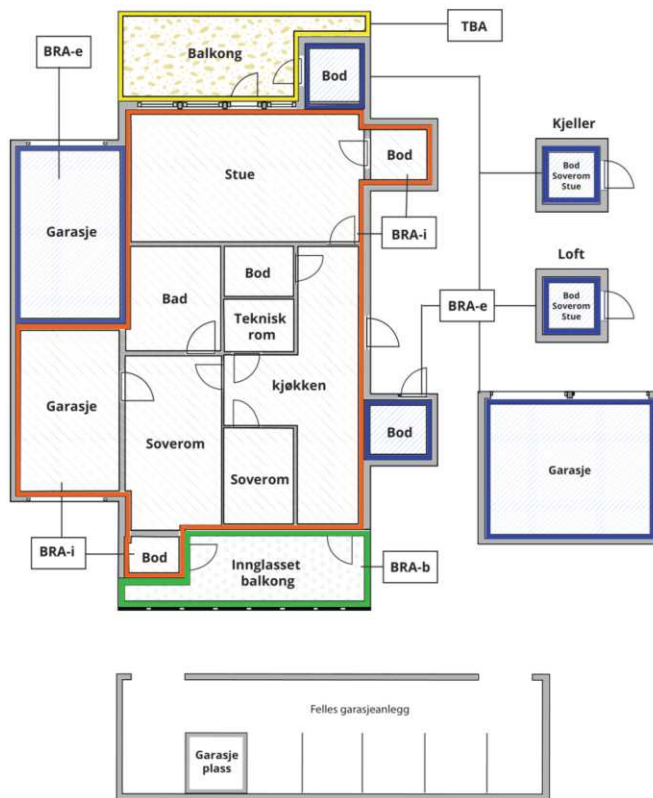
Hva er måleverdig areal?

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 bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	20			20	
SUM	20				
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken/hems		

Kommentar

Det er hems over kjøkken/bad/entré. Gulvarealet er ca. 11 m². Romhøyde på to nivåer: ca. 94 cm i indre del og 124 cm i ytre del.

Kjellerbod var ikke tilgjengelig for inspeksjon (manglet nøkkel) I tidligere salgsoppgave er det skrevet at kjellerbod er ca. 2,3 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026: Det er lagt nytt parkettgulv. Nye stikkontakter og ny termostat. Installert waterguard i kjøkkenbenk. Ny servant. Byttet to ventiler til servant i bad. Tilkobling av servantbatteri og kjøkkenbatteri. Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Kai Ivar Vambeseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	396		2	987 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant
Adresse Uranienborgveien 11A							
Hjemmelshaver Hch Invest AS							
Boligselskap Sameiet Uranienborgveien 11 A		Eierandel 19 / 1251		Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS		Organisasjonsnr 989311158	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter. Beliggende i bymessig utbygget bolig og forretningsstrøk. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Offentlig , med private interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig, med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, med private stikkledninger

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1329741			
Kommentar Fellespolise				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	29.05.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	29.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.06.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026	Opplysninger om hjemmelshaver(e), adresse, tomteforhold, byggeår, gårdsnummer og bruksnummer og eventuelle seksjonsnummer er hentet fra Norges Eiendommer på internett.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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](#)

Takstmannen besiktiget boligen alene med utlevert nøkkel. Historiske opplysninger er begrenset. Det er kun leilighetens innvendige forhold som er vurdert. Fellesarealer er ikke vurdert. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Til arealmålinger benyttes Leica Disto 5 lasermåler.

Til måling av skjevheter i gulv og fall til sluk benyttes Bosch GLL 3 -80 P Professional krysslaser.

Til fuktsøk og fuktmålinger benyttes Protimeter MMS2.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260187
Adresse	Uranienborgveien 11A		
Postnr.	0351	Sted	OSLO
Selgers navn	Invest AS Hch		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

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

Nei Ja

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

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

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Byttet vask/servant på bad i 2026. Utført av Dobrowolski VVS.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

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

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

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

Byttet lampe over vask

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Skiftet kjøkkenbatteri og montert waterguard.

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Nye stikkontakter og ny termostat

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

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

Nei Ja

Av hvem?:

Elvia, utført 31.03.2025 uten noen avvik

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

Initialer selger:
H D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

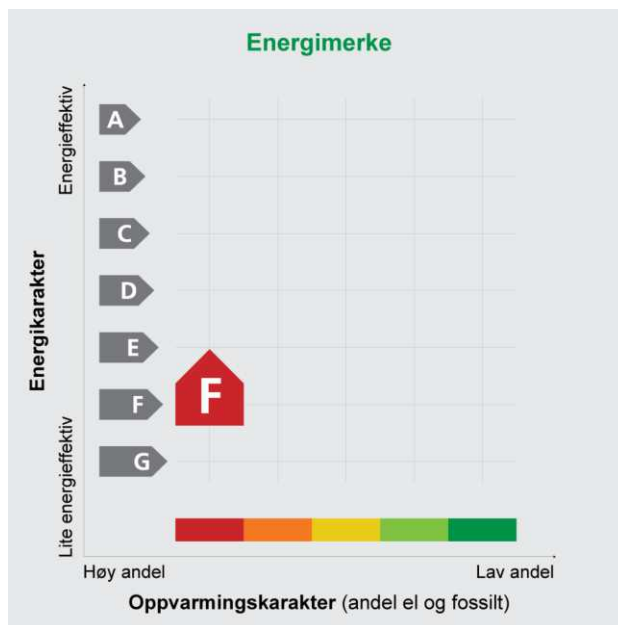
03.06.2026

Signert av

Hans Christian Døsen

Adresse	Uranienborgveien 11 A
Postnr	0351
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	396
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80519249
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-683860
Dato	12.07.2016

Eier	Dorthea Elise Wright Lia
Innmeldt av	Dorthea Elise Wright Lia



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 3 698 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 698 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Tetting av luftlekkasjer

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1932
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	20
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Uranienborgveien 11 A

Postnr/Sted: 0351 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 12.07.2016 15:44:32

Energimerkenummer: A2016-683860

Ansvarlig for energiattesten: Dorthea Elise Wright Lia

Energimerking er utført av: Dorthea Elise Wright Lia

Gnr: 214

Bnr: 396

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr: 80519249

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260187 . Vår ref.: 5827-1-02

Dato: 27.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Uranienborgveien 11 A
Organisasjonsnr: 989311158
Seksjonseier: Hch Invest As
Medeier:
Leilighetsnummer: 02
Adresse: Uranienborgveien 11 A, 0351 OSLO
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 214
Bnr. 396

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1329741.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har særskilte bestemmelser som gjelder eksklusiv rett til bruk av sameiets parkeringsplasser og boder. Parkeringsplassene skal fritt kunne overdras uten sameiets eller styrets samtykke. Se vedtektene. Ved eierskifter må kjøper betale et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prislister. Det skal også betales fellesutgifter for disse. Selskapet har administrasjonsavtale, med individuell nedbetaling av lån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	90537083165
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	3 595 454,97
Innfrielsesdato:	30.06.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 445,40,-

Herav:

Lån nr: 9053708316; Adm. lån 1 - Akonto renter

Pr. dags dato
318,57

Evt. fremtidig endring:

Lån nr: 9053708316; Adm. lån 1 - Akonto avdrag
Felleskostnader

91,93
2 034,90

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	80,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 149,-
Annen formue:	5 319,-
Gjeld:	59 813,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	90537083165
Restsaldo:	59 345,25
Kapitalkostnader:	377,96
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 345,25,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Inger Hyllene, e-post: uranienborgvn11a@styrommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5827

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5827>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Inger Hyllene er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Som fører av protokollen ble Inger Hyllene foreslått. Som protokollvitner ble Aud Aasen og Marte Endresen Storesund foreslått.

Forslag til vedtak

Aud Aasen og Marte Endresen Storesund er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5827 Årsregnskap 2025.pdf

2. 5827 Sameiet Uranienborgveien 11 A.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Hyllene

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Martin Thiis-Evensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Anthony Weik
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Inger Hyllene

Uranienborgveien 11 A

Styremedlem

Harald Martin Thiis-Evensen

Uranienborgveien 11 B

Styremedlem

Leon Arne Hanssen

Uranienborgveien 11 A

Styremedlem

Anny Bjornes

Uranienborgveien 11 A

Varamedlem

Thomas Anthony Weik

Grobråtenveien 59, 1385 Asker

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Uranienborgveien 11 A Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner, 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Uranienborgveien 11 A Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989311158, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214

396

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Uranienborgveien 11 A Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært

- I styreperioden 2025-2026 har det blitt avholdt 6 styremøter, derav konstituerende møte (nytt styre), budsjettmøte, samt regnskapsmøte.
- I tillegg er det gjennomført møter med leverandører, vurdering av tilbud, og korrespondanse via epost. Styrets interne byggekomite har hatt ytterligere møter.
- Ny leverandør av bredbånd. Fra september 2025 ble GlobalConnect leverandør av fibernett. Avtalen omfattet kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig). Overgang til GlobalConnect reduserte sameiets kostnader med over 100.000.
- Overgang til Norgespris fra 1. oktober 2025.

Større vedlikeholdsprosjekter

- Utskifting av komfortventilasjon (takvifte) I tillegg ble det satt opp (påbudt) plattform og stige for å sikre trygg og sikker tilgang til vifte ifm service/reparasjon, rister i ventilasjonssjakten ble murt igjen (forårsaket luftlekkasje/lavere effekt

Mindre vedlikeholdsprosjekter

- Fjerning av defekte elektrokomponenter. Rengjøring og opprydding i alle sikringsskap (hver etasje)
- Nye adgangsporter i portalen mot Hegdehaugsveien. (I samarbeid med gårdene rundt atriet)

Fremtidige planer

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år). Styret har fokus på at vedlikehold skal utbedres med oppsparte midler (felleskostnader) slik at det ikke må tas opp ytterligere lån.

- Rehabiliterer utvendig trapp
- Utskifting av vinduer og dører til balkonger/terrasser etter behov
- Maling av vegger i foaje, trapperom og korridorer
- Utbedring av grøntområde. Erstatte plen med belegningsstein, utbedre trapp og hekk
- Utbedre steinmur ved innkjørsel
- Behandling av gulv i foaje, trapp og heis
- Vask av fasade
- Utbedre fasade etter behov
- Utbedre gulv på takterrasser etter behov

Styret har som mål at fremtidig vedlikehold skal dekkes med oppsparte midler og fremtidige felleskostnader, slik at vi unngår å ta opp ytterligere lån. Samtidig er bygården fra 1893, noe som tilsier at behov for større vedlikehold kan oppstå, og dermed behov for ytterligere låneopptak.

Styret kommuniserer hovedsakelig med beboere/seksjonseiere via Vibbo, enten med oppslag, eller meldinger. Det oppfordres til kontakt med Styret via Vibbo, da dette sikrer riktig informasjonsflyt i Styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 348.915.

Sameiet har økt arbeidskapital noe, fra 332.896 i 2024, til kr 348.915 i 2025.

Styret ønsker ikke å øke felleskostnader ut over den årlige KPI, men kan ikke utelukke dette, da det er stort etterslep på nødvendig vedlikehold.

Du som seksjonseier kan bidra med å ta godt vare på gården, melde fra om mulige skader/problemer, og f.eks delta på dugnader.

Selv om man ikke er med i styret, kan man bidra med f.eks snømåking av trapp, feiing, og vanning. Dette vil bidra til et bedre sted å bo, og på sikt lavere driftskostnader.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 403.000 til større vedlikehold. (Se Fremtidige planer)

Enkelte planlagte vedlikeholdsoppgaver ble ikke utført i 2025, og er derfor videreført til budsjettet for 2026.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

«Vann og avløpsgebyret har økt vesentlig i 2025.» Du trenger ikke skrive alle detaljene.

Oslo Kommune har økt sine gebyrer med hhv 7% for renovasjon, 8,6 % for vann- og avløp. Vanngebyret har med 35,3%, og avløpsgebyret med 10,2%. Abonnements- og vannmålergebyrene har økt med 3,5%.

Gebyret for vann og avløp vil også øke i 2027. Fra 2028 vil gebyret være på et nivå som gjør at det ikke lenger er behov for like stor vekst. Gebyret skal dekke store, nødvendige investeringer.

Se for øvrig Kommunale avgifter - Eiendomsskatt og avgift - Oslo kommune

Gebyr for feiing er kr 237,-.

Eiendomsskatten følger egne satser

Energikostnader

Energikostnadene har som i tidligere år også i 2025 vært forholdsvis høye.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men ved overgang til Norgespris (som ble gjort 1. oktober 2025), vil kostnadene være mer forutsigbare og stabile. Det er derfor budsjettert med lavere kostnader. Det er budsjettert noe lavere i 2026 på grunn av Norgespris.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 2,3% fra 1. januar 2025, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgveien 11 A Sameie. Da sameiet ikke har hatt noen skader de siste årene (siden 2024), er premien justert ned fra kr 89.456 til kr. 72.383, en reduksjon på 19,09%.

Lån

Uranienborgveien 11 A Sameie har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Nominell rente 6,5 % / Effektiv rente 6,74 %. Renten er gjeldende pr 11.05.2026.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Kvartalsvis økning i felleskostnadene (finanskostnadene), skyldes at ved renteøkning/rentenedgang vil felleskostnader for de neste to månedene være lik den opprinnelige, men ved kvartalslutt kommer en ny avregning, som da vil være høyere ved renteøkning, og lavere ved rentenedgang.

Budsjettet er basert på 5% økning felleskostnader for året 2026, gjeldende fra 01.02.2026.

Bredbånd

Styret har valgt ny leverandør av bredbånd. GlobalConnect har fra september 2025 levert fibernett. Avtalen omfatter kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig).

Ved å bytte til GlobalConnect ble kostnaden redusert fra 178.482 til kr 70.308. Pga forsinkelse i leveransen av tjenesten, fikk sameiet fra september 2025 til april 2026 kostnadsfritt bredbånd fra GlobalConnect.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1329741. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil

seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Diverse

Videre ser Styret at det hensettes søppel/gjenstander/møbler i fellesarealet. Dette kan være inventar etter utflytting el andre ting. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at dette ikke skjer. Dette blir en vesentlig utgift for sameiet, og kan resultere i økte felleskostnader.

Styret minner om at alle som leier ut boligen må melde navn, telefon, mailadresse og leieperiode på leietaker til styret på mail; Uranienborgvn11a@styrerommet.no, alternativt registrere leietaker selv på Vibbo.

Dette er i hht til Sameiets Vedtekter § 3-2 «Godkjenning av leier»

Det er viktig at alle takrenner renses for løv/avfall, slik at vann kan flyte fritt ut av takrennene. Det samme gjelder for rens av avløpsrør i bakgård. Dette gjelder først og fremst leiligheter med takterrasse (4 etg), samt terrasse i bakgård (1 etg).

Vi minner om at alle arbeider som påvirker fasade, infrastruktur i leiligheten eller fellesarealer, skal det iht Vedtektene § 6 «Bygningsmessige arbeider», søkes styret om godkjenning i forkant av oppstart av arbeidene. Det er også viktig at synlige skader som oppdages i byggets fellesarealer, meldes uten opphold til Styret.

Det har vært noen tilfeller av vannlekkasje fra sluk i dusj. Det er derfor viktig at sluk renses jevnlig, slik at ikke dette skjer.

Styret har gjennomført en årlig branntest.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget samt kontroll av heisen er gjennomført.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 Utskifting av komfortventilasjon (takvifte)

2024 Reparasjon/utbedring av brannalarmanlegg

2024 Utbedring av punkter i brannteknisk rapport

2024 Sliping og lakkering av parkett i fellesområder

2024 Oppussing av fasade mot Uranienborgveien

2023 Oppmerking av parkeringsplasser

2022 Asfaltering (Fjerning av gammel asfalt + grunnarbeider)

2022 Utbytting av større slidedeler i heis

2022 Rens av ventilasjonskanaler (Innvendig i leilighetene)

2022 Fasadebelysning

2019 Rehabilitering bakgård

2015 Oppussing av fasade

2014 Oppussing av inngangsparti (med nye fliser i trappen)

2014 Nytt søppelstativ/container

2011 Brannsikringsarbeider

2010 Soppsanering

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
ORG.NR. 989311158, KLIENTNR. 5827

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 664 744	1 543 513	1 673 669	1 751 600
Andre inntekter	3	310 931	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 975 675	1 543 513	1 673 669	1 751 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 299	-9 165	-10 000	-29 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-71 500
Revisjonshonorar	6	-9 264	-6 783	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-71 245	-67 990	-70 000	-76 000
Konsulenthonorar		-765	0	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-563 445	-686 799	-550 000	-403 000
Forsikringer		-69 191	-68 232	-70 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-227 524	-226 480	-242 293	-280 661
Energi/fyring	9	-157 116	-169 031	-150 000	-112 500
TV-anlegg/bredbånd		-106 820	-178 482	-70 308	-58 590
Andre driftskostnader	10	-346 682	-169 695	-183 700	-185 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 631 351	-1 647 657	-1 427 301	-1 327 151
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		344 324	-104 144	246 368	424 449
Innbetalt andel fellesgjeld		316 460	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		660 784	-104 144	246 368	424 449
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 244	12 266	12 000	0
Finanskostnader	12	-267 876	-283 106	-279 000	-270 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-262 632	-270 840	-267 000	-270 000
ÅRSRESULTAT		398 153	-374 985	-20 632	154 449
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-374 985		
Til annen egenkapital:		398 153	0		

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
ORG.NR. 989311158, KLIENTNR. 5827

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 201	141 260
Forskuddsbetalte kostnader		48 456	30 003
Andre kortsiktige fordringer	13	1 263	1 900
Driftskonto OBOS-banken		349 015	84 027
Sparekonto OBOS-banken		3 428	180 854
SUM OMLØPSMIDLER		447 362	438 044
SUM EIENDELER		447 362	438 044
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14,15	-3 274 897	-3 673 049
SUM EGENKAPITAL		-3 274 897	-3 673 049
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 623 812	4 005 945
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 623 812	4 005 945
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 566	24 626
Leverandørgjeld		65 590	78 990
Påløpte renter		1 291	1 532
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 447	105 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		447 362	438 044
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026
Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 A

Inger Hyllene

Leon Arne Hanssen

Harald Martin Thiis-Evensen

Anny Bjornes

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 308 275
Parkering	22 920
Lånekostnad	334 151
Regulering Lånekostnad	-602
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 664 744

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av parkett	900
Forsinkelsesrenter	31
Kapitalinnkalling	310 000
SUM ANDRE INNTEKTER	310 931

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 500
Arbeidsgiveravgift	-9 799
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 299

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	-65 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 090

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 264
SUM REVISJONSHONORAR	-9 264

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 079
Drift/vedlikehold VVS	-4 183
Drift/vedlikehold elektro	-66 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 236
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-219 257
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-223 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-563 445

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-132 540
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-94 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-227 524

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-157 116
SUM ENERGI / FYRING	-157 116

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-830
Vaktmestertjenester	-86 338
Renhold ved firmaer	-87 475
Snørydding	-5 405
Andre driftskostnader	-11 335
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 090
Andre kontorkostnader	-2 758
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 205
Øreavrunding	-3
Tap på fordringer	-141 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-346 682

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	397
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 574
Andre renteinntekter	2 273
SUM FINANSINNTEKTER	5 244

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-267 876
SUM FINANSKOSTNADER	-267 876

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån	1 263
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 263

NOTE 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 591 357
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	-316 460
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 274 897

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

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

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

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

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2013

-4 117 144

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

111 199

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

65 673

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

316 460

-3 623 812

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 623 812

Til årsmøtet i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2F70T-46L3J-6U0Q5M-4XTVU-50FTT-2K31U

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-25 09:48:26 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

19 av 22

5827 Sameiet Uranienborgveien 11 A.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.26

Selskapsnummer: 5827 Selskapsnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Inger Hyllene er valgt.

For

Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Aud Aasen og Marte Endresen Storesund er valgt.

For

Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Inger Hyllene

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Harald Martin Thiis-Evensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Thomas Anthony Weik



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5827

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5827>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Inger Hyllene er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Som fører av protokollen ble Inger Hyllene foreslått. Som protokollvitner ble Aud Aasen og Marte Endresen Storesund foreslått.

Forslag til vedtak

Aud Aasen og Marte Endresen Storesund er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5827 Årsregnskap 2025.pdf

2. 5827 Sameiet Uranienborgveien 11 A.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Hyllene

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Martin Thiis-Evensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Anthony Weik
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Inger Hyllene

Uranienborgveien 11 A

Styremedlem

Harald Martin Thiis-Evensen

Uranienborgveien 11 B

Styremedlem

Leon Arne Hanssen

Uranienborgveien 11 A

Styremedlem

Anny Bjornes

Uranienborgveien 11 A

Varamedlem

Thomas Anthony Weik

Grobråtenveien 59, 1385 Asker

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Uranienborgveien 11 A Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner, 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Uranienborgveien 11 A Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989311158, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214

396

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Uranienborgveien 11 A Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært

- I styreperioden 2025-2026 har det blitt avholdt 6 styremøter, derav konstituerende møte (nytt styre), budsjettmøte, samt regnskapsmøte.
- I tillegg er det gjennomført møter med leverandører, vurdering av tilbud, og korrespondanse via epost. Styrets interne byggekomite har hatt ytterligere møter.
- Ny leverandør av bredbånd. Fra september 2025 ble GlobalConnect leverandør av fibernett. Avtalen omfattet kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig). Overgang til GlobalConnect reduserte sameiets kostnader med over 100.000.
- Overgang til Norgespris fra 1. oktober 2025.

Større vedlikeholdsprosjekter

- Utskifting av komfortventilasjon (takvifte) I tillegg ble det satt opp (påbudt) plattform og stige for å sikre trygg og sikker tilgang til vifte ifm service/reparasjon, rister i ventilasjonssjakten ble murt igjen (forårsaket luftlekkasje/lavere effekt)

Mindre vedlikeholdsprosjekter

- Fjerning av defekte elektrokomponenter. Rengjøring og opprydding i alle sikringsskap (hver etasje)
- Nye adgangsporter i portalen mot Hegdehaugsveien. (I samarbeid med gårdene rundt atriet)

Fremtidige planer

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år). Styret har fokus på at vedlikehold skal utbedres med oppsparte midler (felleskostnader) slik at det ikke må tas opp ytterligere lån.

- Rehabiliterer utvendig trapp
- Utskifting av vinduer og dører til balkonger/terrasser etter behov
- Maling av vegger i foaje, trapperom og korridorer
- Utbedring av grøntområde. Erstatte plen med belegningsstein, utbedre trapp og hekk
- Utbedre steinmur ved innkjørsel
- Behandling av gulv i foaje, trapp og heis
- Vask av fasade
- Utbedre fasade etter behov
- Utbedre gulv på takterrasser etter behov

Styret har som mål at fremtidig vedlikehold skal dekkes med oppsparte midler og fremtidige felleskostnader, slik at vi unngår å ta opp ytterligere lån. Samtidig er bygården fra 1893, noe som tilsier at behov for større vedlikehold kan oppstå, og dermed behov for ytterligere låneopptak.

Styret kommuniserer hovedsakelig med beboere/seksjonseiere via Vibbo, enten med oppslag, eller meldinger. Det oppfordres til kontakt med Styret via Vibbo, da dette sikrer riktig informasjonsflyt i Styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 348.915.

Sameiet har økt arbeidskapital noe, fra 332.896 i 2024, til kr 348.915 i 2025.

Styret ønsker ikke å øke felleskostnader ut over den årlige KPI, men kan ikke utelukke dette, da det er stort etterslep på nødvendig vedlikehold.

Du som seksjonseier kan bidra med å ta godt vare på gården, melde fra om mulige skader/problemer, og f.eks delta på dugnader.

Selv om man ikke er med i styret, kan man bidra med f.eks snømåking av trapp, feiing, og vanning. Dette vil bidra til et bedre sted å bo, og på sikt lavere driftskostnader.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 403.000 til større vedlikehold. (Se Fremtidige planer)

Enkelte planlagte vedlikeholdsoppgaver ble ikke utført i 2025, og er derfor videreført til budsjettet for 2026.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

«Vann og avløpsgebyret har økt vesentlig i 2025.» Du trenger ikke skrive alle detaljene.

Oslo Kommune har økt sine gebyrer med hhv 7% for renovasjon, 8,6 % for vann- og avløp. Vanngebyret har med 35,3%, og avløpsgebyret med 10,2%. Abonnements- og vannmålergebyrene har økt med 3,5%.

Gebyret for vann og avløp vil også øke i 2027. Fra 2028 vil gebyret være på et nivå som gjør at det ikke lenger er behov for like stor vekst. Gebyret skal dekke store, nødvendige investeringer.

Se for øvrig Kommunale avgifter - Eiendomsskatt og avgift - Oslo kommune

Gebyr for feiing er kr 237,-.

Eiendomsskatten følger egne satser

Energikostnader

Energikostnadene har som i tidligere år også i 2025 vært forholdsvis høye.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men ved overgang til Norgespris (som ble gjort 1. oktober 2025), vil kostnadene være mer forutsigbare og stabile. Det er derfor budsjettert med lavere kostnader. Det er budsjettert noe lavere i 2026 på grunn av Norgespris.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 2,3% fra 1. januar 2025, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgveien 11 A Sameie. Da sameiet ikke har hatt noen skader de siste årene (siden 2024), er premien justert ned fra kr 89.456 til kr. 72.383, en reduksjon på 19,09%.

Lån

Uranienborgveien 11 A Sameie har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Nominell rente 6,5 % / Effektiv rente 6,74 %. Renten er gjeldende pr 11.05.2026.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Kvartalsvis økning i felleskostnadene (finanskostnadene), skyldes at ved renteøkning/rentenedgang vil felleskostnader for de neste to månedene være lik den opprinnelige, men ved kvartalslutt kommer en ny avregning, som da vil være høyere ved renteøkning, og lavere ved rentenedgang.

Budsjettet er basert på 5% økning felleskostnader for året 2026, gjeldende fra 01.02.2026.

Bredbånd

Styret har valgt ny leverandør av bredbånd. GlobalConnect har fra september 2025 levert fibernett. Avtalen omfatter kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig).

Ved å bytte til GlobalConnect ble kostnaden redusert fra 178.482 til kr 70.308. Pga forsinkelse i leveransen av tjenesten, fikk sameiet fra september 2025 til april 2026 kostnadsfritt bredbånd fra GlobalConnect.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1329741. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil

seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Diverse

Videre ser Styret at det hensettes søppel/gjenstander/møbler i fellesarealet. Dette kan være inventar etter utflytting el andre ting. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at dette ikke skjer. Dette blir en vesentlig utgift for sameiet, og kan resultere i økte felleskostnader.

Styret minner om at alle som leier ut boligen må melde navn, telefon, mailadresse og leieperiode på leietaker til styret på mail; Uranienborgvn11a@styrerommet.no, alternativt registrere leietaker selv på Vibbo.

Dette er i hht til Sameiets Vedtekter § 3-2 «Godkjenning av leier»

Det er viktig at alle takrenner renses for løv/avfall, slik at vann kan flyte fritt ut av takrennene. Det samme gjelder for rens av avløpsrør i bakgård. Dette gjelder først og fremst leiligheter med takterrasse (4 etg), samt terrasse i bakgård (1 etg).

Vi minner om at alle arbeider som påvirker fasade, infrastruktur i leiligheten eller fellesarealer, skal det iht Vedtektene § 6 «Bygningsmessige arbeider», søkes styret om godkjenning i forkant av oppstart av arbeidene. Det er også viktig at synlige skader som oppdages i byggets fellesarealer, meldes uten opphold til Styret.

Det har vært noen tilfeller av vannlekkasje fra sluk i dusj. Det er derfor viktig at sluk renses jevnlig, slik at ikke dette skjer.

Styret har gjennomført en årlig branntest.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget samt kontroll av heisen er gjennomført.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 Utskifting av komfortventilasjon (takvifte)

2024 Reparasjon/utbedring av brannalarmanlegg

2024 Utbedring av punkter i brannteknisk rapport

2024 Sliping og lakkering av parkett i fellesområder

2024 Oppussing av fasade mot Uranienborgveien

2023 Oppmerking av parkeringsplasser

2022 Asfaltering (Fjerning av gammel asfalt + grunnarbeider)

2022 Utbytting av større slidedeler i heis

2022 Rens av ventilasjonskanaler (Innvendig i leilighetene)

2022 Fasadebelysning

2019 Rehabilitering bakgård

2015 Oppussing av fasade

2014 Oppussing av inngangsparti (med nye fliser i trappen)

2014 Nytt søppelstativ/container

2011 Brannsikringsarbeider

2010 Soppsanering

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
ORG.NR. 989311158, KLIENTNR. 5827

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 664 744	1 543 513	1 673 669	1 751 600
Andre inntekter	3	310 931	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 975 675	1 543 513	1 673 669	1 751 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 299	-9 165	-10 000	-29 000
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-71 500
Revisjonshonorar	6	-9 264	-6 783	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-71 245	-67 990	-70 000	-76 000
Konsulenthonorar		-765	0	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-563 445	-686 799	-550 000	-403 000
Forsikringer		-69 191	-68 232	-70 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-227 524	-226 480	-242 293	-280 661
Energi/fyring	9	-157 116	-169 031	-150 000	-112 500
TV-anlegg/bredbånd		-106 820	-178 482	-70 308	-58 590
Andre driftskostnader	10	-346 682	-169 695	-183 700	-185 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 631 351	-1 647 657	-1 427 301	-1 327 151
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		344 324	-104 144	246 368	424 449
Innbetalt andel fellesgjeld		316 460	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		660 784	-104 144	246 368	424 449
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 244	12 266	12 000	0
Finanskostnader	12	-267 876	-283 106	-279 000	-270 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-262 632	-270 840	-267 000	-270 000
ÅRSRESULTAT		398 153	-374 985	-20 632	154 449
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-374 985		
Til annen egenkapital:		398 153	0		

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A
ORG.NR. 989311158, KLIENTNR. 5827

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 201	141 260
Forskuddsbetalte kostnader		48 456	30 003
Andre kortsiktige fordringer	13	1 263	1 900
Driftskonto OBOS-banken		349 015	84 027
Sparekonto OBOS-banken		3 428	180 854
SUM OMLØPSMIDLER		447 362	438 044
SUM EIENDELER		447 362	438 044
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14,15	-3 274 897	-3 673 049
SUM EGENKAPITAL		-3 274 897	-3 673 049
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 623 812	4 005 945
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 623 812	4 005 945
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 566	24 626
Leverandørgjeld		65 590	78 990
Påløpte renter		1 291	1 532
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 447	105 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		447 362	438 044
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026
Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 A

Inger Hyllene

Leon Arne Hanssen

Harald Martin Thiis-Evensen

Anny Bjornes

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 308 275
Parkering	22 920
Lånekostnad	334 151
Regulering Lånekostnad	-602
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 664 744

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av parkett	900
Forsinkelsesrenter	31
Kapitalinnkalling	310 000
SUM ANDRE INNTEKTER	310 931

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-4 500
Arbeidsgiveravgift	-9 799
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 299

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-65 000
SUM STYREHONORAR	-65 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 090

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 264
SUM REVISJONSHONORAR	-9 264

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 079
Drift/vedlikehold VVS	-4 183
Drift/vedlikehold elektro	-66 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 236
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-219 257
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-223 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-563 445

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-132 540
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-94 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-227 524

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-157 116
SUM ENERGI / FYRING	-157 116

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-830
Vaktmestertjenester	-86 338
Renhold ved firmaer	-87 475
Snørydding	-5 405
Andre driftskostnader	-11 335
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 090
Andre kontorkostnader	-2 758
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 205
Øreavrunding	-3
Tap på fordringer	-141 053
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-346 682

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	397
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 574
Andre renteinntekter	2 273
SUM FINANSINNTEKTER	5 244

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-267 876
SUM FINANSKOSTNADER	-267 876

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån	1 263
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 263

NOTE 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 591 357
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	-316 460
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 274 897

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

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

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

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

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2013

-4 117 144

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

111 199

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

65 673

Nedbetalt i år, administrasjonsavtale

316 460

-3 623 812

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 623 812

Til årsmøtet i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-03-25 09:48:26 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

19 av 22

5827

Sameiet Uranienborgveien 11 A.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.26

Selskapsnummer: 5827 Selskapsnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Inger Hyllene er valgt.

For

Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Aud Aasen og Marte Endresen Storesund er valgt.

For

Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Inger Hyllene

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Harald Martin Thiis-Evensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Thomas Anthony Weik



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll for Årsmøte 2024 i Sameiet Uranienborgveien 11A

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Hillestad, Hanne Alette (04.12.1987), signert 07.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Hyllene, Inger (14.11.1967), signert 07.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Aasen, Aud (28.12.1970), signert 07.06.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Uranienborgveien 11 A Sameie

Organisasjonsnummer: 989311158

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 09:00 til 6. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder Inger Hyllene kan stille som møteleder (mest praktisk da årsmøtet gjennomføres heldigitalt)

Forslag til vedtak:

Inger Hyllene velges til møteleder.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Alette Hillestad og Aud Aasen er foreslått.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hillestad, Hanne Alette (04.12.1987), 07.06.2024
- Hyllene, Inger (14.11.1967), 07.06.2024
- Aasen, Aud (28.12.1970), 07.06.2024

Forseglet av



Posten Norge

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer for 2023

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Inger Hyllene (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Inger Hyllene

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Sand (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Sand

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hillestad, Hanne Alette (04.12.1987), 07.06.2024
- Hyllene, Inger (14.11.1967), 07.06.2024
- Aasen, Aud (28.12.1970), 07.06.2024

Forseglet av



Posten Norge



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5827

Uranienborgveien 11 A Sameie

Velkommen til årsmøte i Uranienborgveien 11 A Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. august kl. 09:00 og lukker 4. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5827>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Uranienborgveien 11 A Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Inger Hyllene

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Aud Aasen og Alette Hillestad signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Aud Aasen og Alette Hillestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av tillitsvalgte

Pga at det til Årsmøtet ikke ble lagt inn riktig periode for ønsket styreverv, må dette gjøres i et Ekstraordinært Årsmøte for at det formelt skal være riktig.

Innstilling

Styret innstilling er at Harald Martin Thiis-Evensen ønskes som Styremedlem for 2 år, og Thomas Anthony Weik ønskes som Varamedlem for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Martin Thiis-Evensen

Harald Martin Thiis-Evensen har vært aktivt styremedlem siden 2022, og gjør en utmerket jobb. Styret ønsker å ha han med videre.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Anthony Weik

Thomas Anthony Weik har vært med som varamedlem siden 2023. Han har bidratt med mye historisk og rettslig kunnskap og informasjon. Styret ønsker å ha han med videre.

- Thomas Anthony Weik

Jeg er langstendig eiren i U11a (siden 2005) og trives mye bygningen og område/nærheten, derfor ønsker de beste mulige avgjørelser og resultater.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.08.24

Selskapsnummer: 5827 Selskapsnavn: Uranienborgveien 11 A Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Inger Hyllene

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aud Aasen og Alette Hillestad er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Harald Martin Thiis-Evensen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Thomas Anthony Weik

Thomas Anthony Weik



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll Ekstraordinært årsmøte 2024, Uranienborgveien 11A

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Hyllene, Inger (14.11.1967), signert 05.08.2024 med Signicat Sign BANKID
- Hillestad, Hanne Alette (04.12.1987), signert 10.08.2024 med Signicat Sign BANKID
- Aasen, Aud (28.12.1970), signert 05.08.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Uranienborgveien 11 A Sameie

Organisasjonsnummer: 989311158

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. august kl. 09:00 til 4. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak:

Inger Hyllene



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret ønsker at Aud Aasen og Alette Hillestad signerer protokollen.

Forslag til vedtak:

Aud Aasen og Alette Hillestad er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hyllene, Inger (14.11.1967), 05.08.2024
- Hillestad, Hanne Alette (04.12.1987), 10.08.2024
- Aasen, Aud (28.12.1970), 05.08.2024

Forseglet av



Posten Norge

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Pga at det til Årsmøtet ikke ble lagt inn riktig periode for ønsket styreverv, må dette gjøres i et Ekstraordinært Årsmøte for at det formelt skal være riktig.

Innstilling

Styret innstilling er at Harald Martin Thiis-Evensen ønskes som Styremedlem for 2 år, og Thomas Anthony Weik ønskes som Varamedlem for 2 år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Harald Martin Thiis-Evensen (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Martin Thiis-Evensen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Anthony Weik (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thomas Anthony Weik

Thomas Anthony Weik

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hyllene, Inger (14.11.1967), 05.08.2024
- Hillestad, Hanne Alette (04.12.1987), 10.08.2024
- Aasen, Aud (28.12.1970), 05.08.2024

Forseglet av



Posten Norge

VEDTEKTER FOR SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11A

Tilpasset og vedtatt på ordinært årsmøte 19. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 05.01.2006. Sist endret på ordinært årsmøte 13. juni 2025.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Sameiet omfatter gnr 214 bnr 396 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen 1 næringsseksjon og 31 boligseksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

_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. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

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

3-1 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.

3-2 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.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

Hver boligseksjon har midlertidig bruksrett til bod i henhold til oversikten vedlagt vedtektene.

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Parkeringene på sameiets tomt, slik vist i vedlegg til disse vedtektene, skal disponeres eksklusivt av de som til enhver tid innehar rettighetene til slik bruk. Vedlagt vedtektene som vedlegg følger også oversikt over fordelingen av parkeringsplasser.

Parkeringsplassene skal fritt kunne overdras uten sameiets eller styrets samtykke. Sameiets styre plikter til enhver tid å holde oversikten over fordelingen av parkeringsplassene oppdatert. Slik oppdatering skal ikke godkjennes av årsmøte.

Parkeringsplassene skal kun nyttes til parkering av personbiler. Parkering av bobiler, lastebiler og andre kjøretøy/gjenstander som virker skjæmmende for bygget krever styrets godkjenning.

Seksjon nummer 8 har midlertidig bruksrett til bakgården. Midlertidig bruksrett gjelder fram til 01.01.2048 iht til eierseksjonsloven § 67. Se situasjonsplanen vedlagt vedtektene der området er merket "inngår i seksjon 8", som sin hage/terrasse med alle de rettigheter som dette naturlig innebærer. Med dette følger også et vedlikeholdsansvar for bakgården.

Ved brann eller ved annen behov for rømning skal de øvrige seksjonseierne ha rett til å benytte bakgården som rømningsvei dersom dette er nødvendig.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøte til avgjørelse.

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Arbeid/endringer på fasade og ventilasjon skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder spesielt ved oppussing /ombygging av bad/toalett/kjøkken, samt utvendig på veranda/balkong/terrasse.

Arbeid/endringer på vann/avløp og elektrisk skal utføres forskriftsmessig.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BTA).

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøte eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn sameiebrøk:

a) Seksjon 1 bærer alle kostnader til feiing, spyling og snømåking av eiendommens fortau ved næringsseksjonene. Videre bekoster seksjon 1 alle kostnader til rengjøring, ventilasjon og vedlikehold av seksjon 1's **utvendige** fasade (inkludert vinduer) og dører.

- b) Seksjon 1 bærer kostnadene til sin egen renovasjon. Seksjon 1 bærer også særlige kostnader, som følge av den særlige bruken av seksjon 1.
- c) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 8. VEDLIKEHOLD

8-1 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. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

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 hæververk.

(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 innsekter 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.

8-2 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.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jmf. kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1-5 personer, hvorav en skal oppnevnes som styrets leder. Styreleder velges særskilt for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I årsmøte har seksjonseiere stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Vedtektenes § 4 som gjelder parkeringsplassene, kan kun endres ved tilslutning fra den som har bruksretten.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter, samt ordensregler fastsatt av årsmøte.

Videre plikter seksjonseierne å overholde gjensidige rettigheter og plikter mellom naboeiendommene, herunder utomhusplan og regler for felles bruk og vedlikehold av utomhusarealer.

Oslo, 5. januar 2006

Vedlegg til vedtekter for sameiet Uranienborgveien 11 A

Særlige bestemmelser om midlertidig bruksrett av boder.

Følgende seksjoner skal ha midlertidig bruksrett av boder i eiendommens kjeller:

Bod 1:	Seksjon 1
Bod 2:	Seksjon 2
Bod 3:	Seksjon 3
Bod 4:	Seksjon 4
Bod 5:	Seksjon 5
Bod 6:	Seksjon 6
Bod 7:	Seksjon 7
Bod 8:	Seksjon 8
Bod 9:	Seksjon 9
Bod 10:	Seksjon 10
Bod 11:	Seksjon 11
Bod 12:	Seksjon 12
Bod 13:	Seksjon 13
Bod 14:	Seksjon 14
Bod 15:	Seksjon 15
Bod 16:	Seksjon 16
Bod 17:	Seksjon 17
Bod 18:	Seksjon 18
Bod 19:	Seksjon 19
Bod 20:	Seksjon 20
Bod 21:	Seksjon 21
Bod 22:	Seksjon 22
Bod 23:	Seksjon 23
Bod 24:	Seksjon 24
Bod 25:	Seksjon 25
Bod 26:	Seksjon 26
Bod 27:	Seksjon 27
Bod 28:	Seksjon 28
Bod 29:	Seksjon 29
Bod 30:	Seksjon 30
Bod 31:	Seksjon 31

Bodenes nummerering samsvarer med nummereringene foretatt i vedlagte oversiktskart.

Særlige bestemmelser om eksklusiv rett til bruk av sameiets parkeringsplasser.

Følgende seksjoner skal ha eksklusiv rett til parkeringsplasser på sameiets grunn:

- Plass 1: Annika Eline Kolshus Hansen (leilighet 3-7) snr. 32
- Plass 2: Hygen (leilighet 3-5) snr. 21
- Plass 3: Dalen (ikke eier i sameiet)
- Plass 4: Ken Marius Lieberg Krabbe (ikke eier i sameiet)
- Plass 5: Johannesen (leilighet 1-6) snr. 7
- Plass 6: Peninsula Næring snr. 1
- Plass 7: Harsem (leilighet 3-1) snr. 17
- Plass 8: Sutherland (ikke eier i sameiet)
- Plass 9: Bergby (leilighet 3-7) snr. 23
- Plass 10: Thomas Weik (leilighet 2-6) snr. 14
- Plass 11: Noushin Safaei (leilighet 4-1) snr. 25
- Plass 12: Harald og Annicken Thiis-Evensen (ikke eiere i sameiet)

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Uranienborgveien 11 A.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

Styret skal godkjenne eventuelle husdyr.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatsler. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig dersom leietakere setter igjen gjenstander på fellesområdet ved utflytting.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

Seksjonseier er ansvarlig for utgifter til postkasseskilt, reparasjon av postkasser og postkasselåser, herunder postkassedører som må skiftes grunnet skrift på disse.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Oslo, januar 2006



Returneres til

Plan- og bygningsetaten
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

 Uranienborg Eiendomsselskab AS
 v/ Thomas B Carlsen
 PB 245 Skøyen, 0213 Oslo

Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	214	396		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
985421552	Intelco Concept AS(Uranienborgveien 11 AS)	
934840595	URANIENBORGVEIEN 11 AS	

Papært etter avtale m. Thomas B. Carlsen
 05.04.05. Sverre Belsvik PBE

3. Begjæring																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	148	13					25				37				49			
2	N	1572	14					26				38				50			
3			15					27				39				51			
4			16					28				40				52			
5			17					29				41				53			
6			18					30				42				54			
7			19					31				43				55			
8			20					32				44				56			
9			21					33				45				57			
10			22					34				46				58			
11			23					35				47				59			
12			24					36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.	
Sum tellere: 1720	= nevner: 1720

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.


 Doknr: 21359 Tinglyst: 07.04.2005 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SignForm 05/2001

 Dato: 1/2005
 Partenes underskrift: TBC

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

 Ektefelle/registrert partner
 (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
 registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Oslo

18.05

Oslo

Oslo


 THOMAS BRAGER CARLSEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift
Oslo	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
214	396
Fnr.	Snr.
 OSLO kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
5/4-05	 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
Oslo 12-05	T L B A

VEDLEGG AV PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SAK NR. 03 014	TEGN. NR. A-02	REVISJON
-------------------	-------------------	----------

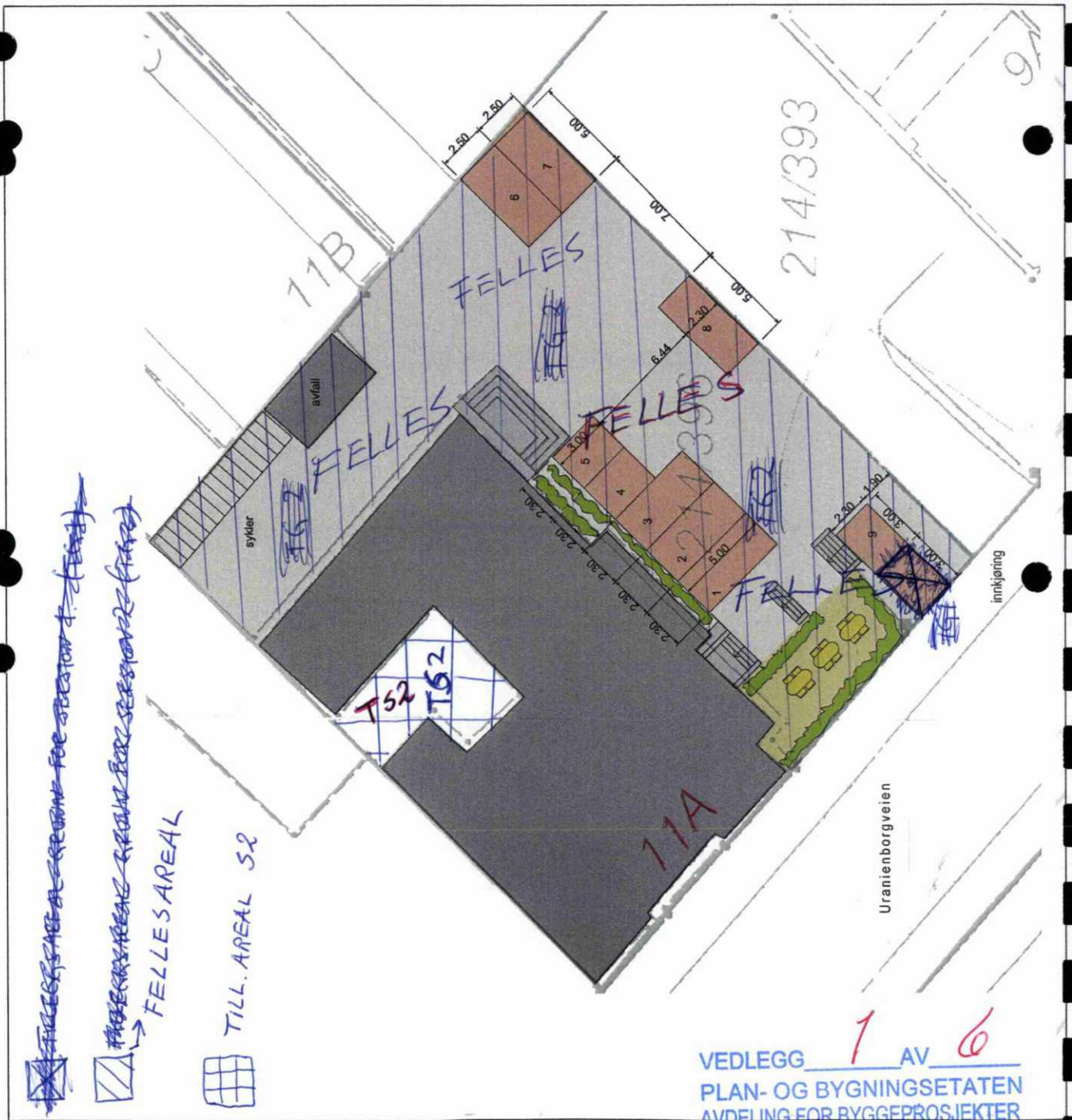
REV.	DATE	KORREKSJON

KVALITETSKONTROLL	DATE	SIGNATUR
EGENKONTROLL: I HHT. KONTROLLSKJEMA		

PROSJEKT URANIENBORGVEIEN 11	gbr/bnr 214/396, Oslo
TEGN. TYPE SALGSPROSPEKT	
TEGN. UTOMHUSPLAN	
MALESTOKK 1 : 200	DATE 22.10.2004
SAK NR. 03 014	TEGN. NR. A-02
	REVISJON

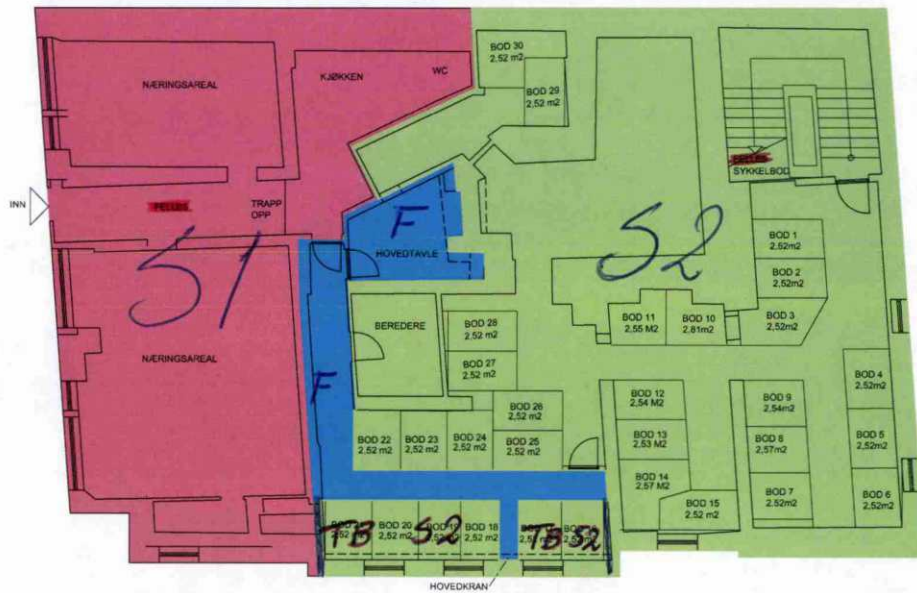
S

solheim + jacobson arkitekter as
 biskop gunneus gate 14
 postboks 408 sentrum, 0103 oslo
 tel: +47 23 10 39 00
 fax: +47 23 10 39 01
 epost: post@sj-arkitekter.no
 org. no: 879423382 MVA



VEDLEGG 1 AV 6
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 2 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN

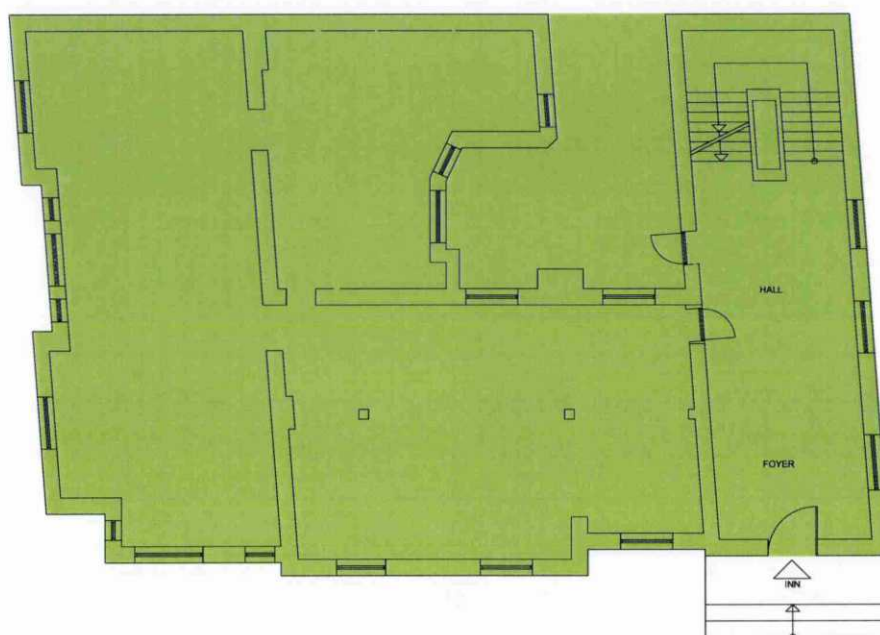


- SEKSJON 1
- SEKSJON 2 TB + TB 52
- FELLEAREAL

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	B 31.03.05 REV. DATO	ENDRET FUNKSJON, HOVEDKIRAN KORREKSJON
TEGNING PLAN U. ETASJE	MALESTOKK 1 : 200	TEKN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING	
TEGNING NR. A-105	REV. B	TEKN. DATO 07.01.2005	
			solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: + 47 23 10 39 00 fax: + 47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA

VEDLEGG 2 AV 6
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

15



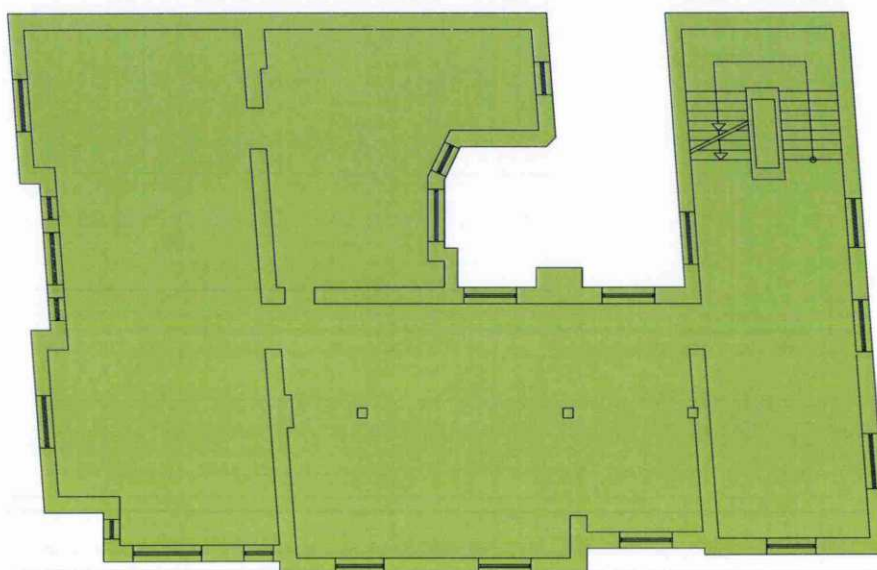
 SEKSJON 2

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	A	25.01.05	ENDRET SEKSJONERING
	MALESTOKK 1 : 200	REV.	DATO	KORREKSJON
TEGNING PLAN 1. ETASJE	TEGN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING	 solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: + 47 23 10 39 00 fax.: + 47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA		
TEGNING NR. A-115	REV. A			

 VEDLEGG 3 AV 6
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 2 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

16



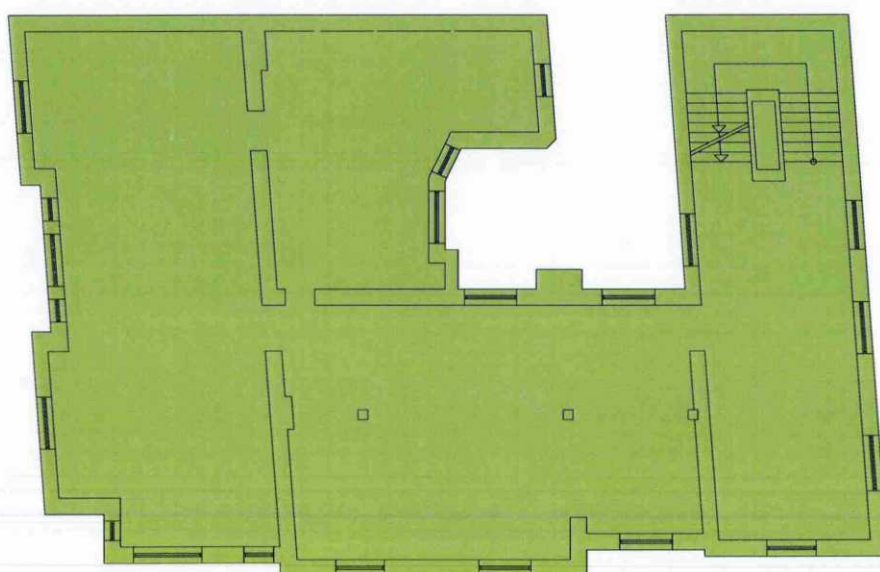
SEKSJON 2

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	A REV.	25.01.05 DATO	ENDRET SEKSJONERING KORREKSJON
	TEGNING PLAN 2. ETASJE	MÅLESTOKK 1 : 200	TEGN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING	
TEGNING NR. A-125	REV. A	TEGN. DATO 11.01.2005		

VEDLEGG 4 AV 6
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 2 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

17



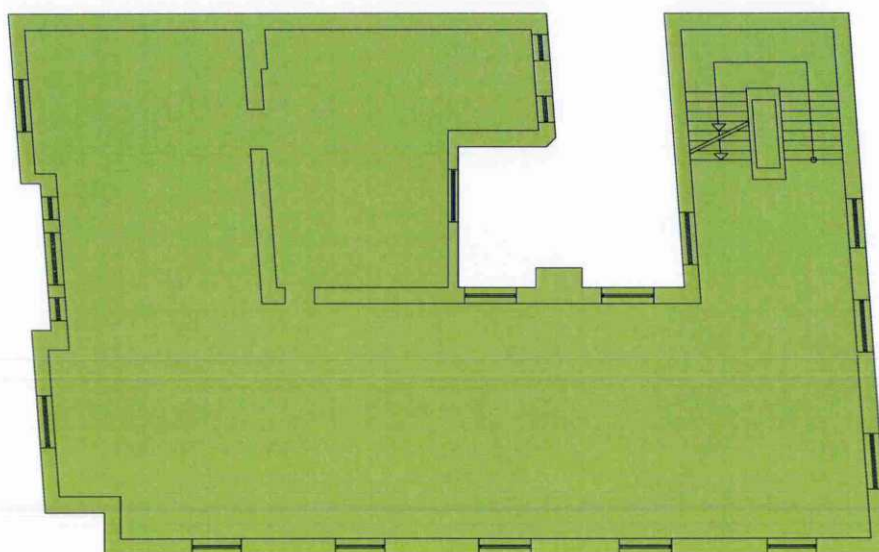
SEKSJON 2

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	A	25.01.05	ENDRET SEKSJONERING
	MÅLESTOKK 1 : 200	REV.	DATO	KORREKSJON
TEGNING PLAN 3. ETASJE	TEGN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING	 solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: + 47 23 10 39 00 fax.: + 47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA		
TEGNING NR. A-135	REV. A			

VEDLEGG 5 AV 6
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 2 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

18



SEKSJON 2

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	A	25.01.05	ENDRET SEKSJONERING	
	MÅLESTOKK 1 : 200	TEGN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING	REV.	DATO	KORREKSJON
TEGNING PLAN 4. ETASJE	REV. A	TEGN. DATO 11.01.2005	 solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: + 47 23 10 39 00 fax.: + 47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA		
TEGNING NR. A-145					

VEDLEGG 6 AV 6
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 2 FEB. 2005
PLAN- OG BYGNINGSSTATEN

Returneres til



AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Begjæring¹⁾ om:

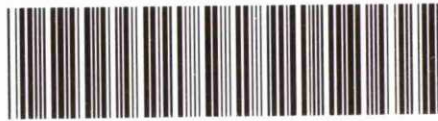
- Oppdeling i eierseksjoner
- Reseksjonering

Uranienborg Eiendomsselskab AS
 v/ Thomas B Carlsen
 PB 245 Skøyen, 0213 Oslo

TINGLYST
 DAGBOKNR.: 76038
 9 NOV 2005
 OSLO SKIFTERETT

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	214	396		



Doknr: 76038 Tinglyst: 09.11.2005 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmel:		Ideell andel ³⁾
Fødselsnr./Org. nr.		
934840895	Uranienborgveien 11 AS	
987 877 391	LØKEN EIENDOMMER AS	

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	117,418		13	B	36,537		25	B	95,100		37			
2	B	19,719		14	B	22		26	B	30,131		38			
3	B	26,327		15	B	48		27	B	24,125		39			
4	B	26,927		16	B	34,235		28	B	24,25		40			
5	B	35		17	B	33,834		29	B	48		41			
6	B	23		18	B	21,522		30	B	30,131		42			
7	B	46,947		19	B	26,127		31	B	99,7100		43			
8	B	34,535		20	B	28,629		32	B	47,148		44			
9	B	35,535		21	B	36,337		33				45			
10	B	21,522		22	B	21,223		34				46			
11	B	27,528		23	B	49,530		35				47			
12	B	27,928		24	B	33,135		36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.	
Sum tellere:	1234 ¹²⁵¹ = nevner: 1234 1251

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

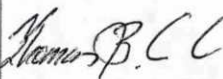
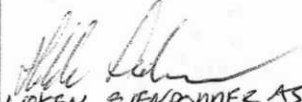
Reseksjoneringen består i at tidligere seksjon 2 seksjoneres i 31 boligseksjoner. Som følge av utbygging av loft endres sameiebrøken. Ingen av tidligere fellesareal påvirkes. Snr 2 var tidligere næringsseksjon, som brukes endres til bolig. Noe areal (adkomst) overføres fra Snr.2 til fellesareal-i kjeller og 1-4 etg. og grunn.


Dato: _____ Partenes underskrift:

Thomas B. Carlsen
 URANIENBORGF EIENDOMSSKAB AS

Alf Loken
 LØKEN EIENDOMMER AS

SignForm 05/2001

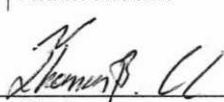

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
0510 5/7 2025	 THOMAS B. CARLSEN URANIENBORG EIENDOMSSERVICE AS	
	 LØKEN EIENDOMMER AS HILDE LØKEN	


8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift
OSLO 19-05	 ØYSTEIN VON KROGH

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
214	396
Fnr.	Snr.
	1-32
Sted og dato 21/10-2005 	
Stempel og underskrift  OSLO kommune  Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER	

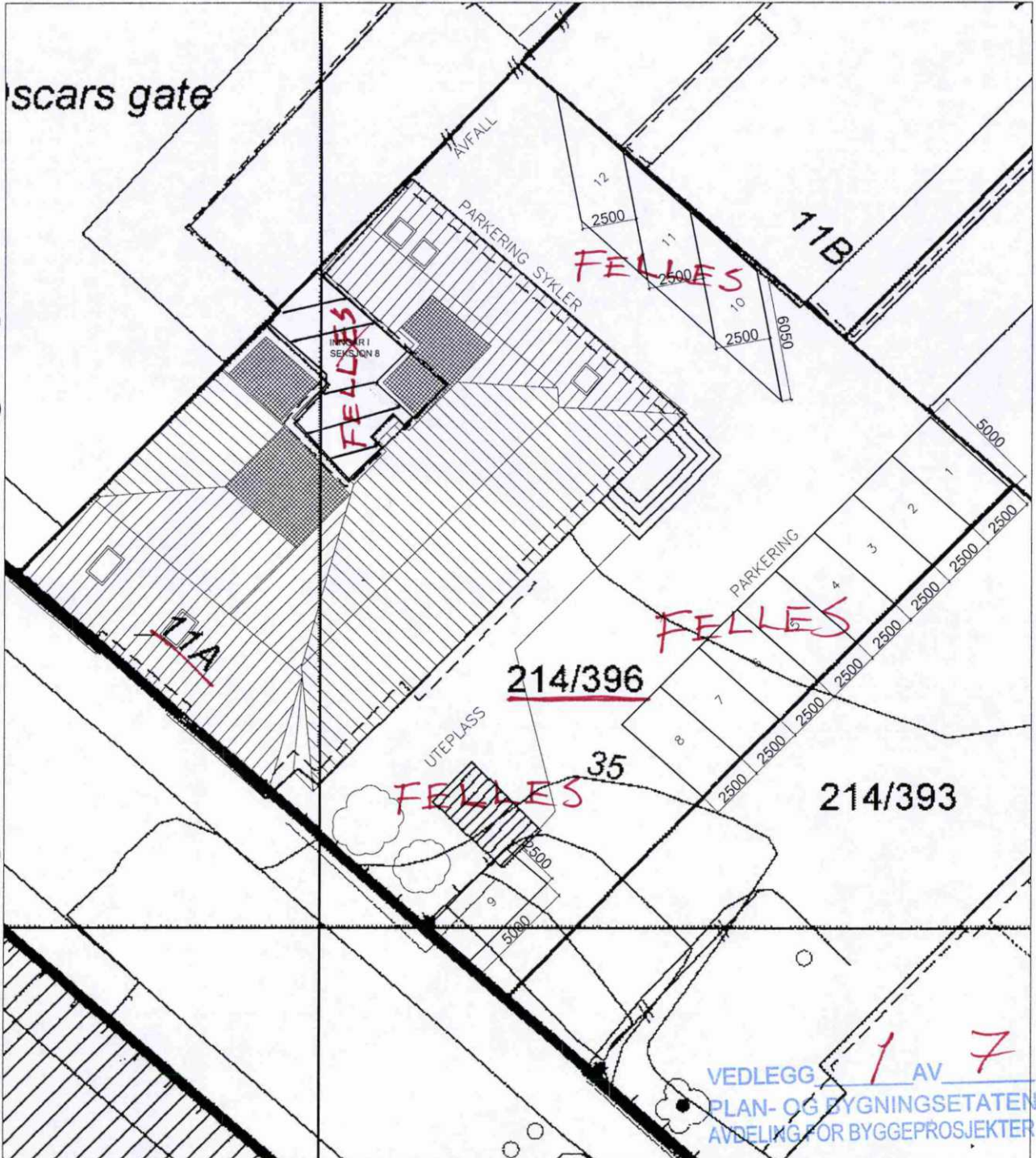
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

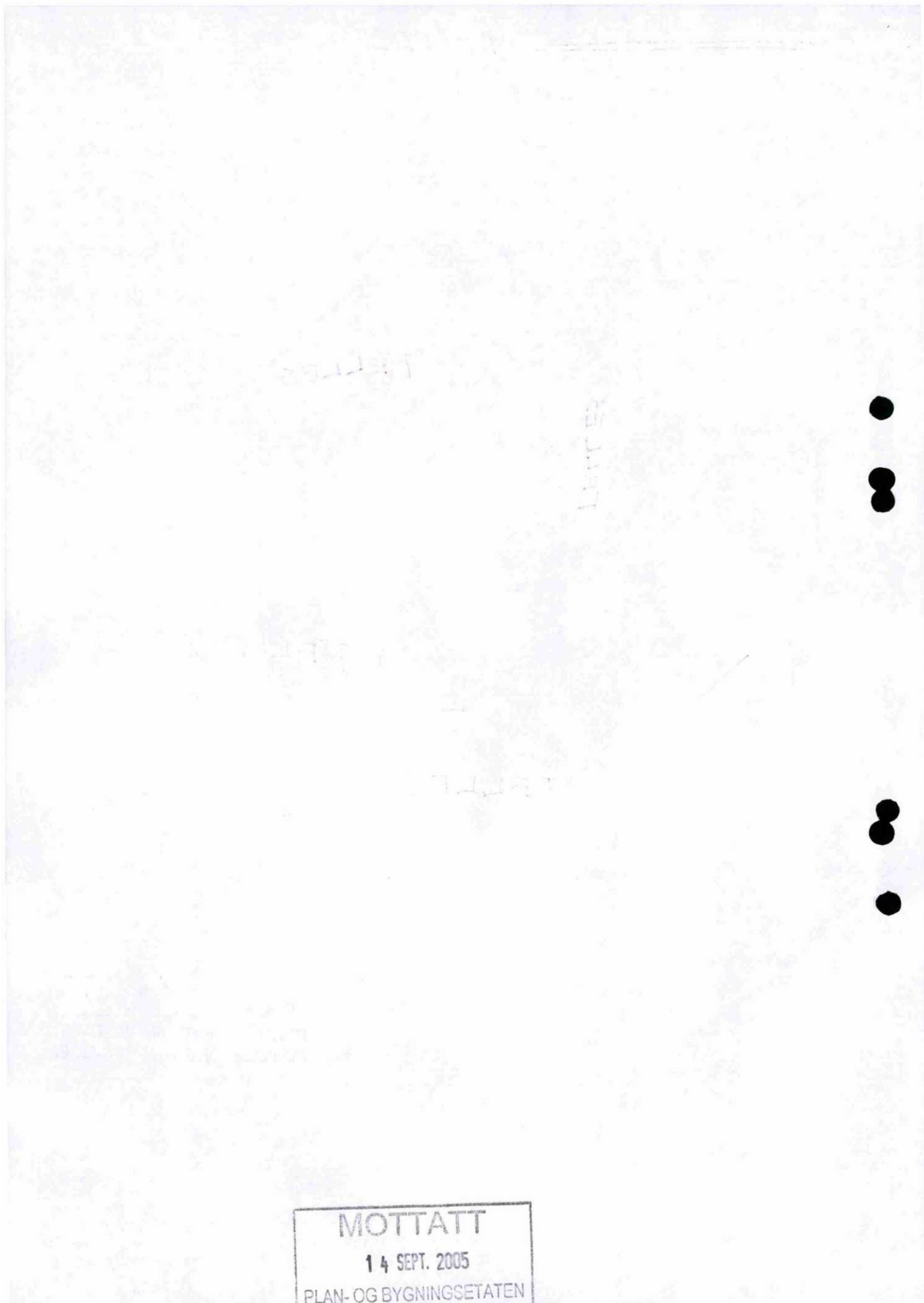
Dato	Partenes underskrift
	 
SF0217 Elektronisk utgave	URANIENBORG EIENDOMSSELSKAP AS
	AIKEN EIENDOMER AS

 ~~TILLEGGSAREAL SEKSJON 8~~ FELLES

8



PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	REV.	DATE	KORREKSJON
TEGNING SITUASJONSPLAN	MÅLESTOKK -	TEGN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING		 solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: + 47 23 10 39 00 fax: + 47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA
TEGNING NR. A-165	REV.	TEGN. DATO 05.09.2005		



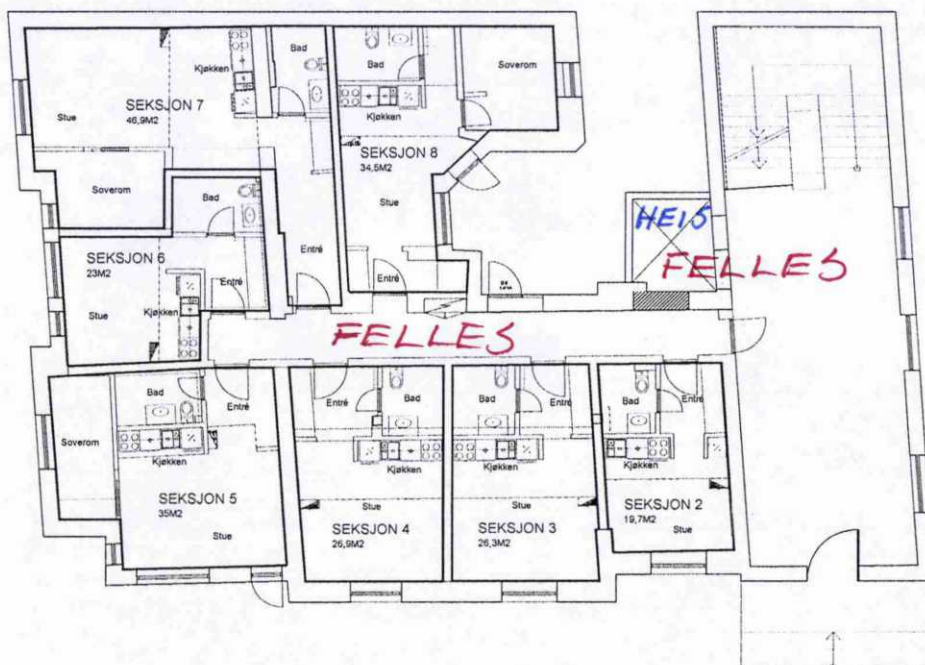
MOTTATT
14 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



BODER

VEDLEGG 2 AV 7
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	D	05.09.05	Reseksjonering, seksjon 2
		REV.	DATO	KORREKSJON
TEGNING <u>PLAN KJELLER</u>	MÅLESTOKK 1 : 200	TEGN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING		
TEGNING NR. A-105	REV. D	TEGN. DATO	07.01.2005	
			 solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: + 47 23 10 39 00 fax.: + 47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA	



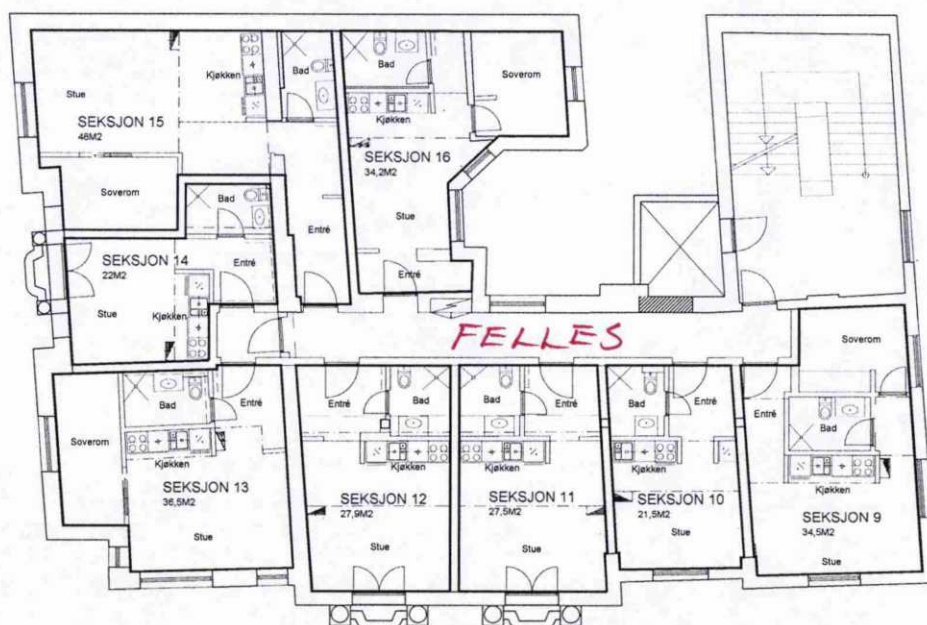
VEDLEGG 3 AV 7
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	B 05.09.05	Reseksjonering, seksjon 2
	TEGNING PLAN 1. ETASJE	MÅLESTOKK 1 : 200	REV. DATO KORREKSJON
TEGNING NR. A-115	REV. B	TEGN. DATO 07.01.2005	solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: +47 23 10 39 00 fax.: +47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA



MOTTATT
14 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

11



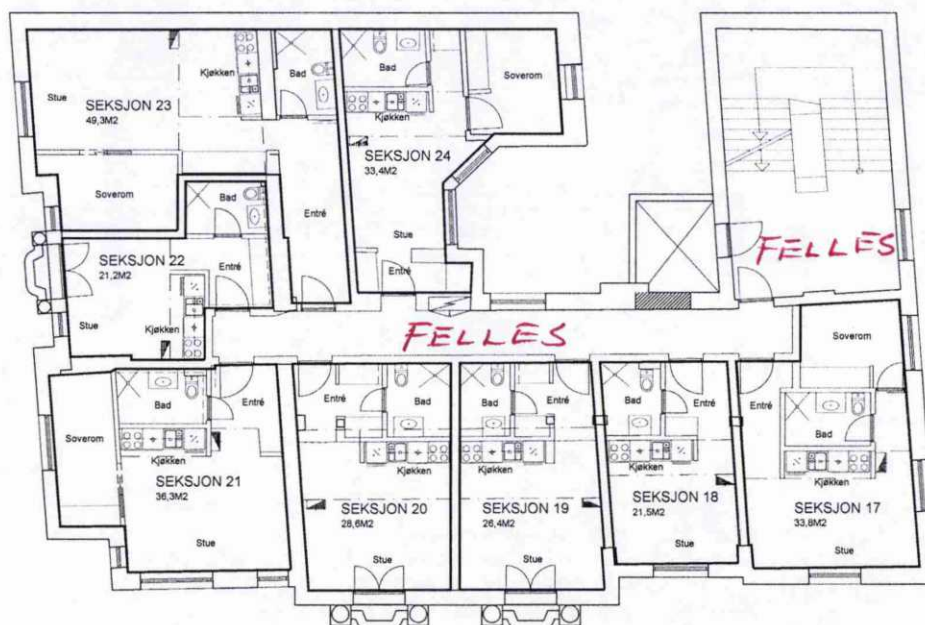
VEDLEGG 4 AV 7
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	B 05.09.05 Reseksjonering, seksjon 2
	TEGNING <u>PLAN 2. ETASJE</u>	MÅLESTOKK 1 : 200
TEGNING NR. A-125	REV. B	TEGN. DATO 07.01.2005



solheim + jacobsen arkitekter as
 biskop gunnerus gate 14
 postboks 408 sentrum, 0103 oslo
 tel.: +47 23 10 39 00
 fax: +47 23 10 39 01
 epost: post@sj-arkitekter.no
 org. no. 879423392 MVA

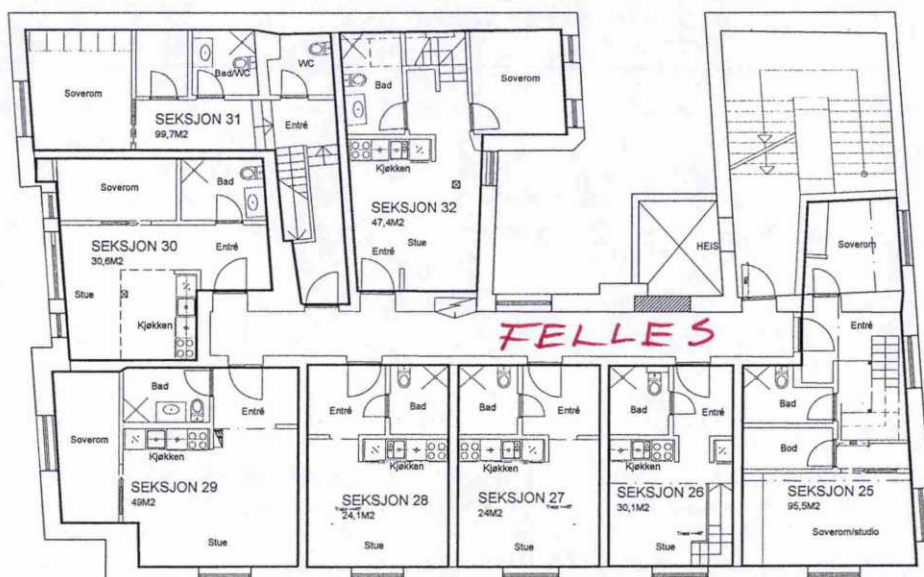
MOTTATT
14 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 5 AV 7
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	B 05.09.05 Reseksjonering, seksjon 2
	TEGNING PLAN 3. ETASJE	MÅLESTOKK 1 : 200
TEGNING NR. A-135	REV. B	TEGN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING
		TEGN. DATO 07.01.2005
		
		solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: +47 23 10 39 00 fax.: +47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA

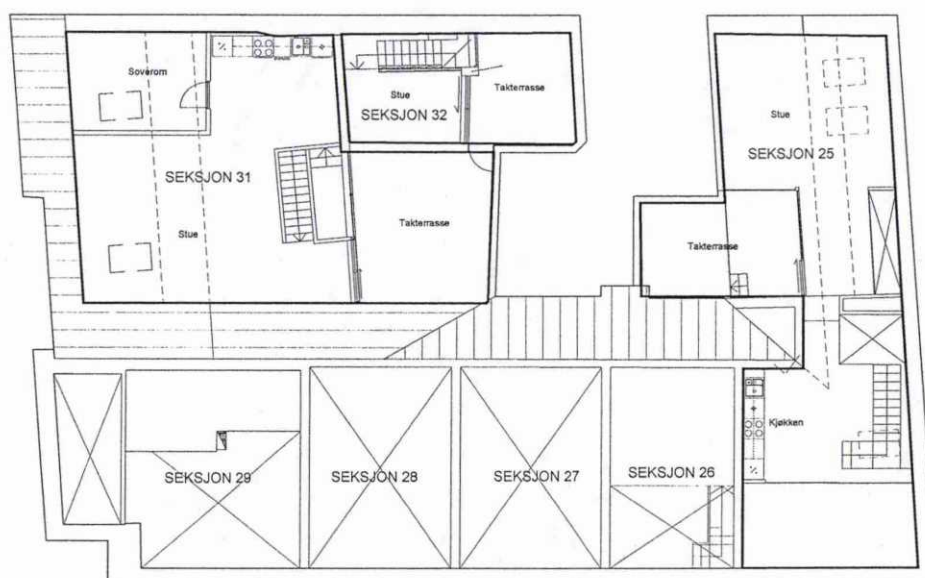
MOTTATT
14 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 6 AV 7
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	B	05.09.05	Reseksjonering, seksjon 2	
TEGNING PLAN 4. ETASJE	MÅLESTOKK 1 : 200	TEGN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING	REV.	DATO	KORREKSJON
TEGNING NR. A-145	REV. B	TEGN. DATO 07.01.2005	 solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: +47 23 10 39 00 fax.: +47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA		

14



VEDLEGG 7 AV 7
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

PROSJEKT URANIENBORGVN. 11 G.NR/B.NR 214/396	SAK NR. 03 014	REV.	DATO	KORREKSJON	 solheim + jacobsen arkitekter as biskop gunnerus gate 14 postboks 408 sentrum, 0103 oslo tel.: +47 23 10 39 00 fax.: +47 23 10 39 01 epost: post@sj-arkitekter.no org. no. 879423392 MVA
TEGNING PLAN LOFT	MÅLESTOKK 1 : 200	TEGN. TYPE: SEKSJONERINGS TEGNING			
TEGNING NR. A-155	REV.	TEGN. DATO 05.09.2005			

Handwritten notes and a circular stamp at the top of the page.

Handwritten numbers: 1769 - 42 = 54

Ekspedisjons-Dokument

angående om- og påbygging
95 Granviken
4. nov. 1926

Oslo byråd
Oslo den 9. nov. 1926

Ekspedisjonen har fattet sådan
Resolusjon:

A fra Bygningslovens § 43 anbefales innvilget naar søpning-
der vedliggjøres bygningens. Der må sørges for at
helserådet godkjent ventilasjon. Dispensasjon fra Bygningslovens
§ 40 forsvært den 1. etasje bygning, anbefales på betingelse av
at pikeverksstet 1. etasje gis større vindusflate. Vedlagte regler
for utstyr, Formid S.S. & overvåkingstetser må betales.

Oslo byråds 9. desember 1926.

Handwritten signature and name at the bottom of the document.

Handwritten numbers: 1785, 1786

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOP1

Solheim og Jacobsen Arkitekter as
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 2 JULI 2008
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200308771-48 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: URANIENBORGVEIEN 11A Eiendom: 214/396/0/0
Tiltakshaver: Uranienborg Eiendomsselskab Adresse: Postboks 245 Skøyen, 0213 OSLO
Søker: Solheim og Jacobsen Arkitekter Adresse: Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
as
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - URANIENBORGVEIEN 11 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

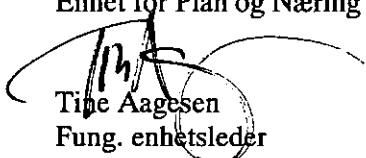
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.


Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by


Tone Aagesen
Fung. enhetsleder

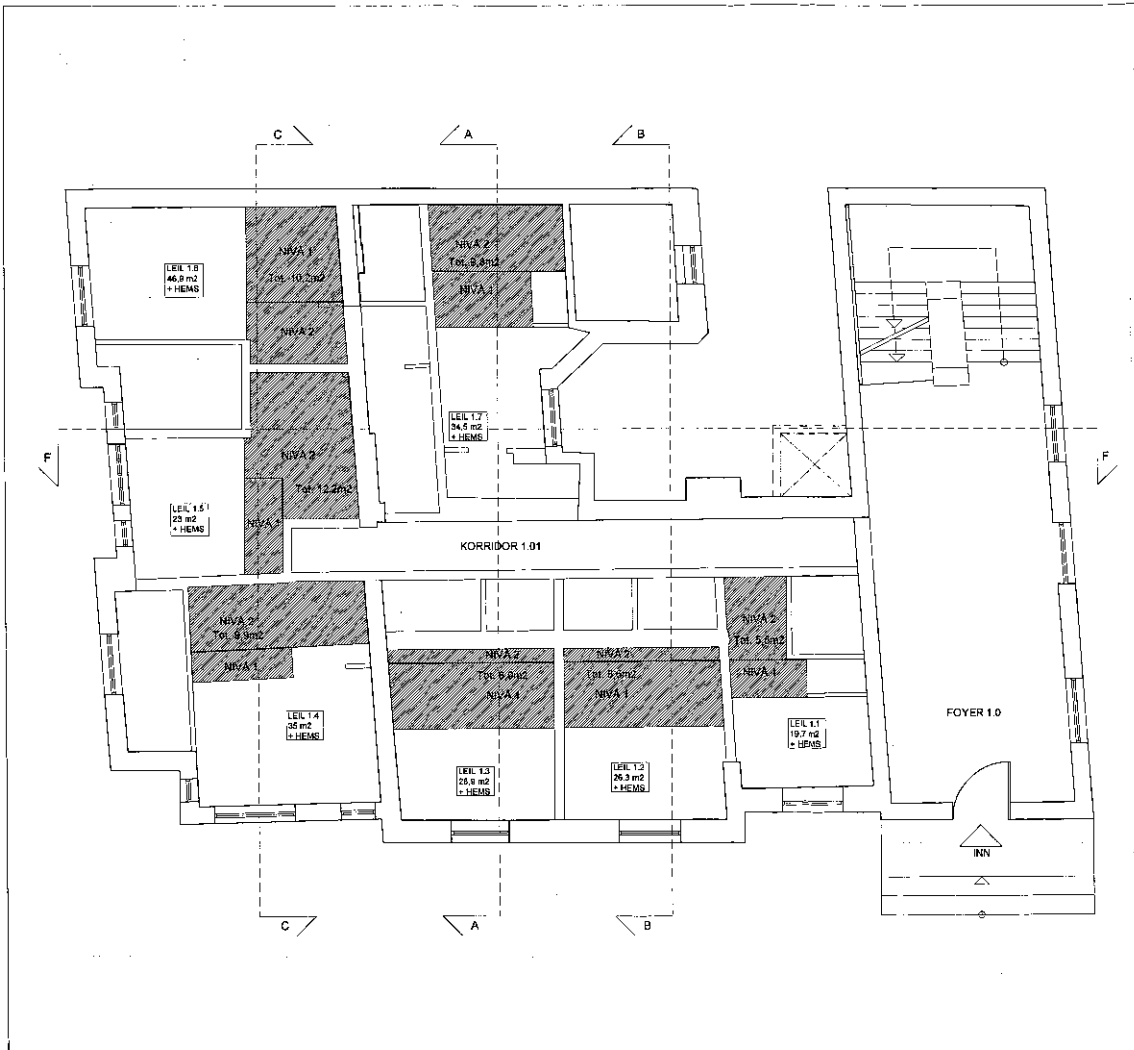

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse:
Avdeling for byggeprosjekter Vahls gate 1, 0187 Oslo
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett: Boks 364 Sentrum,
www.pbe.oslo.kommune.no 0102 Oslo

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA



SAK NR. 03 014	TEGN. NR. A-15	REVISJON A
-------------------	--------------------------	----------------------

VEDLEGG E-11		
A	140405	Diverse planjusteringer
REV.	DATO	KORREKSJON

KVALITETSKONTROLL	DATO	SIGNATUR
EGENKONTROLL: I HHT. KONTROLLSKJEMA	21.04.05	G.W.

PROSJEKT
URANIENBORGVEIEN 11
 G.NR./B.NR.: 214/396
13

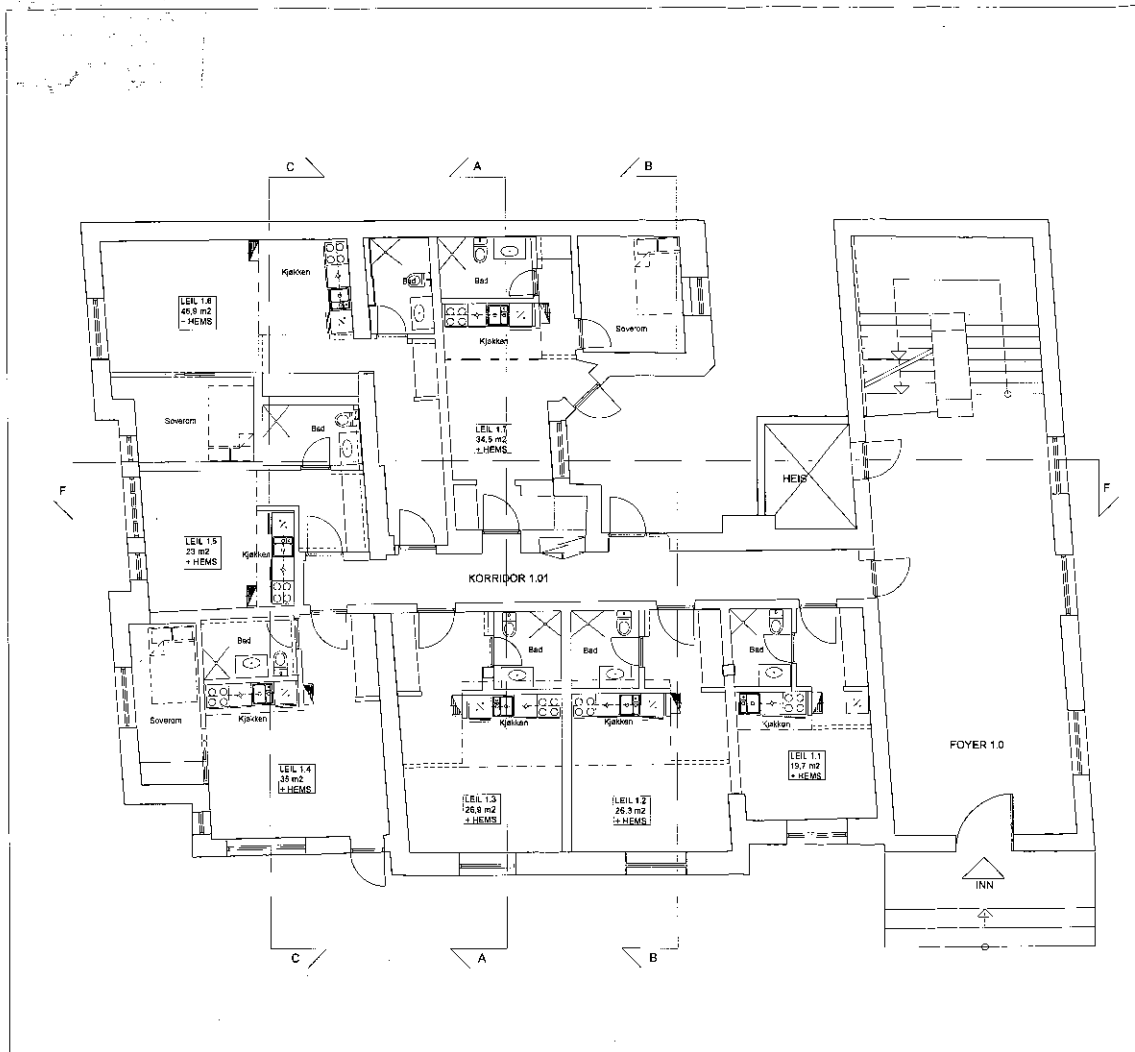
TEGN. TYPE
BYGGEMELDINGSTEGNING

TEGN.
HEMSER 1. ETASJE

MÅLESTOKK 1 : 100	DATO 03.06.2003
-----------------------------	---------------------------

SAK NR. 03 014	TEGN. NR. A-15	REVISJON A
-------------------	--------------------------	----------------------

	solheim + jacobson arkitektur as
	biolog gjenreus gsb 14
	postboks 408 sentrum, D103 oslo
	tel: +47 23 10 38 00
	fax: +47 23 10 38 01
epost: post@sj-solheim.no	
org. no. 878423382 MVA	



SAK NR. 03 014	TEGN. NR. A-11	REVISJON B
-------------------	--------------------------	----------------------

VEDLEGG E-7

B	24.08.05	Inntegnet heis.
A	14.04.05	Diverse planjusteringer
REV	DATO	KORREKSJON

KVALITETSKONTROLL	DATO	SIGNATUR
EGENKONTROLL: I HHT. KONTROLLSKJEMA	24.08.05	G.W.

PROSJEKT
URANIENBORGVEIEN 11
G.NR./B.NR.: 214/396

28

TEGN. TYPE
BYGGEMELDINGSTEGNING

TEGN.
PLAN 1. ETASJE

MÅLESTOKK 1 : 100	DATO 03.06.2003
-----------------------------	--------------------

SAK NR. 03 014	TEGN. NR. A-11	REVISJON B
-------------------	--------------------------	----------------------

	solheim & jacobsen arkitekter as		
	biskop gunnerus gate 14		
	postboks 408 sentrum, 0103 oslo		
	tel.:	+47 23 10 39 00	
	fax:	+47 23 10 39 01	
epost:	post@sj-arkitektur.no		
org. no	879423392 MVA		



Dato: 27.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533739
Deres ref: 9239847

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 396.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 396.

GNR. 214 BNR. 396

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1929.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

987 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

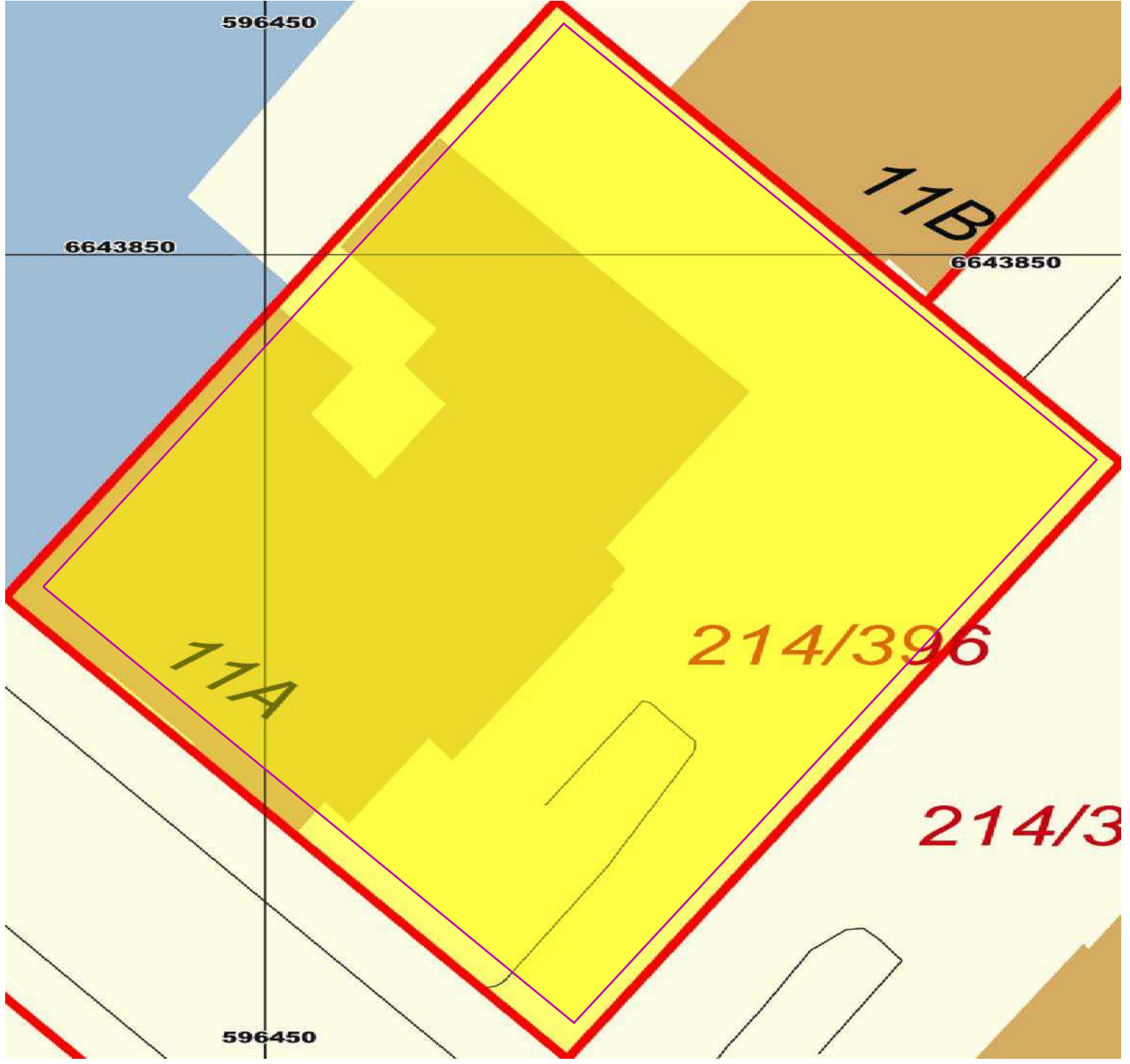
Kristin Tveit
Seksjonsleder

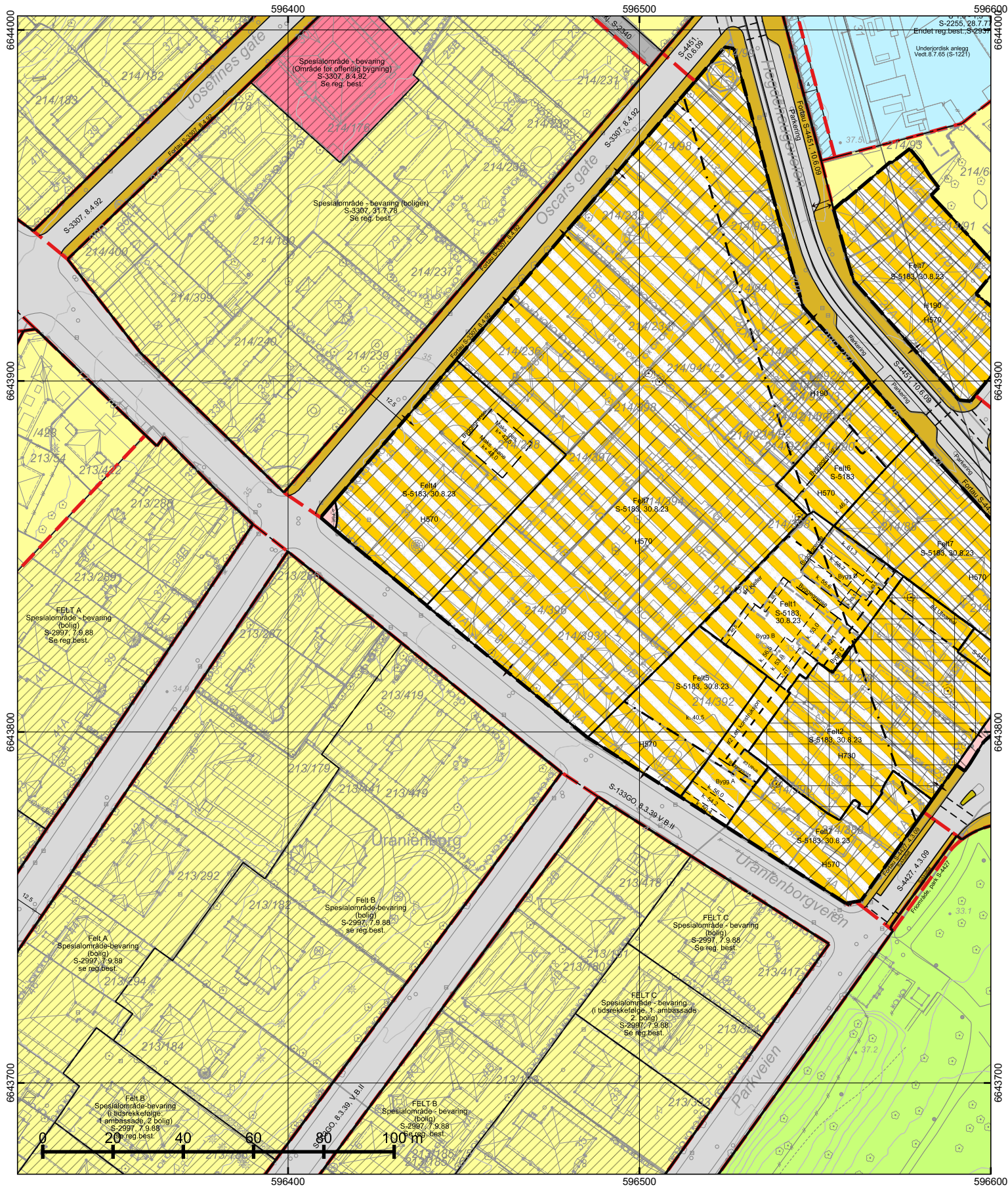
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



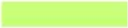







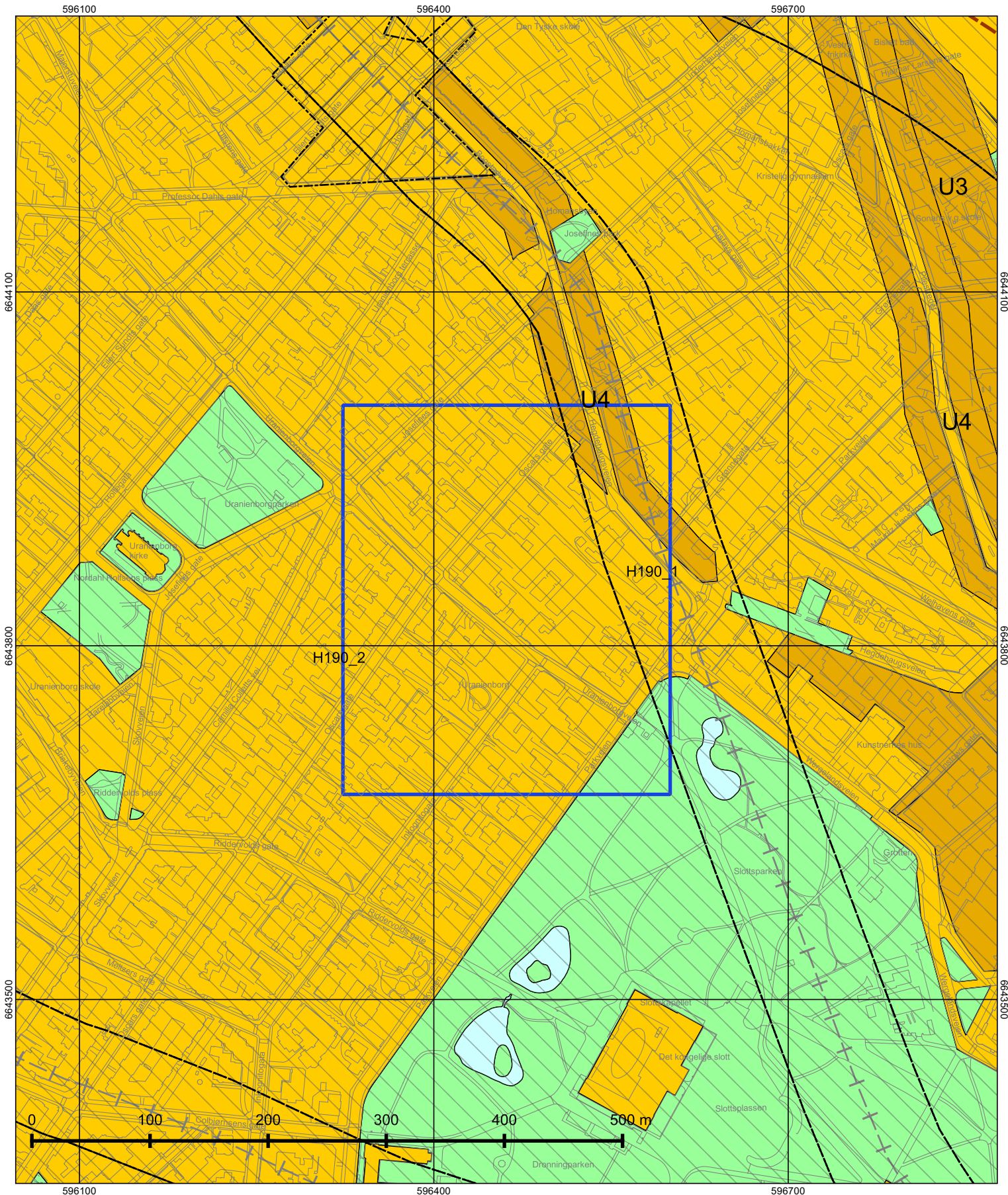
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 27.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 158569/ 86533739	Deres ref.:	
	Adresse: Uranienborgveien 11	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 214/396		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	121 - Forretning og kontor		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		Eksisterende tre som skal bevares
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158569/86533739

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

Ekstra trygghet

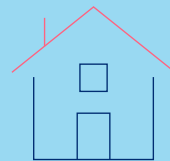
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og

honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

[Meld skade her](#)

Uranienborgveien 11A

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 252 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.)	8 min	0.6 km
789 elever, 43 klasser		
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	12 min	1.1 km
593 elever, 37 klasser		
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	15 min	1.2 km
341 elever, 18 klasser		
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)	8 min	0.6 km
408 elever, 30 klasser		
Fagerborg skole (8-10 kl.)	21 min	1.8 km
416 elever, 25 klasser		
Kristelig gymnasium	8 min	0.7 km
450 elever, 15 klasser		
Akademiet videregående skole Oslo	9 min	0.7 km
450 elever		

OFFENTLIG TRANSPORT

Uranienborgveien Linje 21	4 min	0.3 km
Homansbyen Linje 19	4 min	0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min	0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min	0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	4.3 km

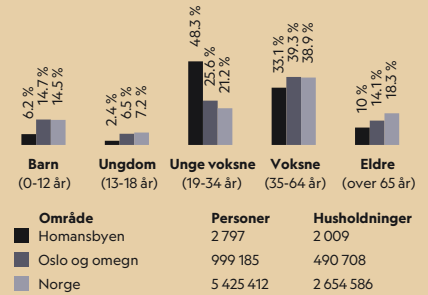
BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min	0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min	0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 år...) 34 barn	7 min	0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Parkveien	5 min
Joker Parkveien Oslo	5 min

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 56/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

🏫 Uranienborg skole	7 min	🚶
🏀 Mauritz hansens gt. ballbane	7 min	🚶
🚶 EVO Oscarsgate	5 min	🚶
🚶 Fresh Fitness Majorstuen	8 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

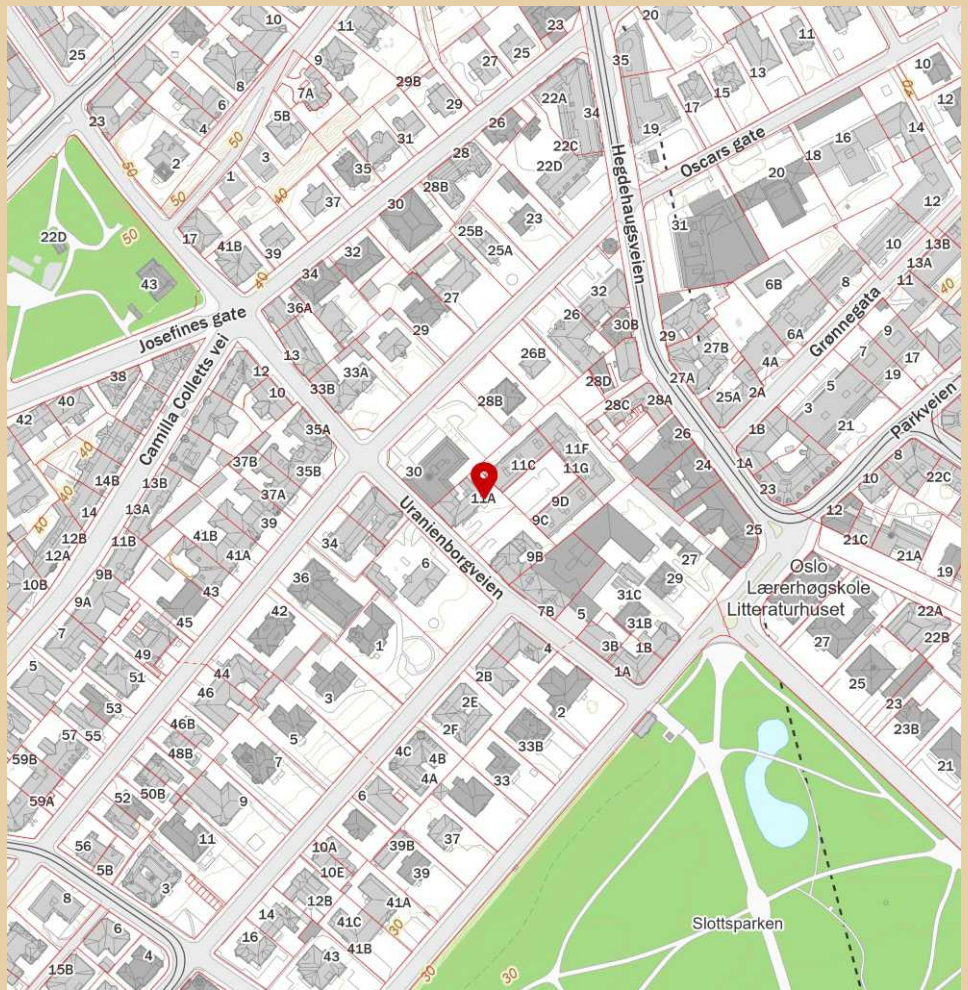
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

Uranienborgveien 11A

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 252 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne




SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min  0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min  1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min  1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min  0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min  1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min  0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min  0.7 km



OFFENTLIG TRANSPORT

 Uranienborgveien Linje 21	4 min  0.3 km
 Homansbyen Linje 19	4 min  0.3 km
 Nationalteatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min  0.9 km
 Nationalteatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min  0.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min  4.3 km

BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min  0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min  0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	7 min  0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Parkveien	5 min 
Joker Parkveien Oslo	5 min 



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

VARER/TJENESTER

📦 Paleet Karl Johan	13 min	🚶
🏪 Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min	🚶
🍷 Briskeby Vinmonopol	9 min	🚶

SPORT

⚽ Uranienborg skole	7 min	🚶
⚽ Mauritz hansens gt. ballbane	7 min	🚶
🏊 EVO Oscarsgate	5 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Majorstuen	8 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

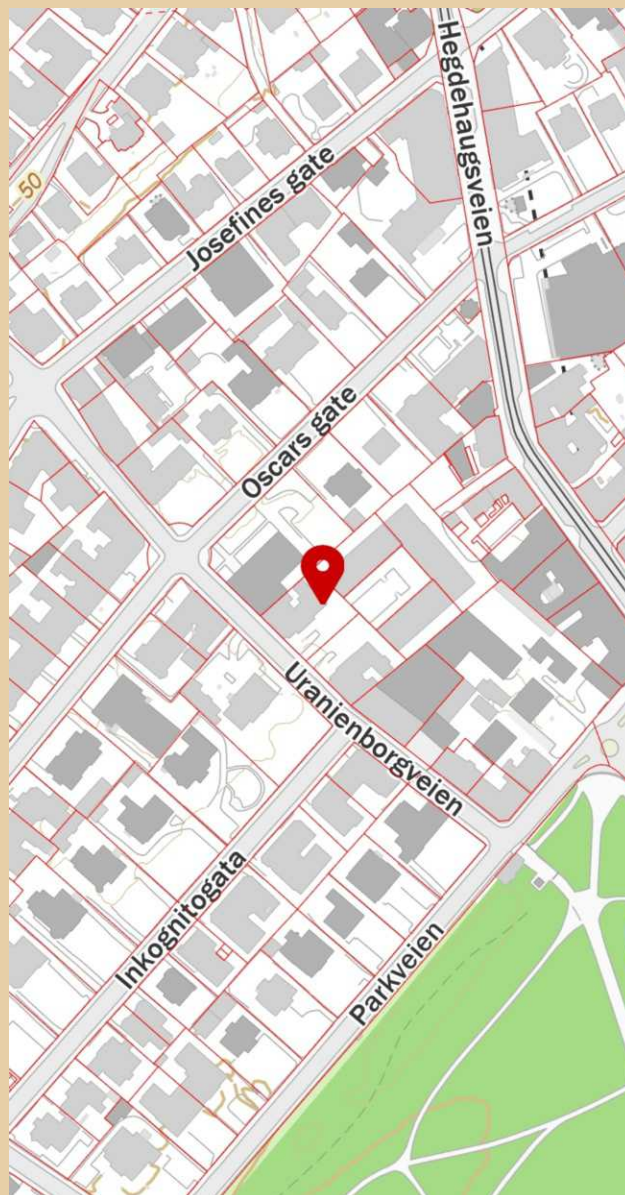
Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Uranienborgveien 11A

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 252 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min	0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min	1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min	1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min	0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min	1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min	0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min	0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Uranienborgveien Linje 21	4 min	0.3 km
Homansbyen Linje 19	4 min	0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min	0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min	0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	4.3 km

BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min	0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min	0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	7 min	0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Parkveien	5 min
Joker Parkveien Oslo	5 min



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

VARER/TJENESTER

📦 Paleet Karl Johan	13 min	🚶
📺 Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min	🚶
🌿 Briskeby Vinmonopol	9 min	🚶

SPORT

🏆 Uranienborg skole	7 min	🚶
🏆 Mauritz hansens gt. ballbane	7 min	🚶
🏊 EVO Oscarsgate	5 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Majorstuen	8 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

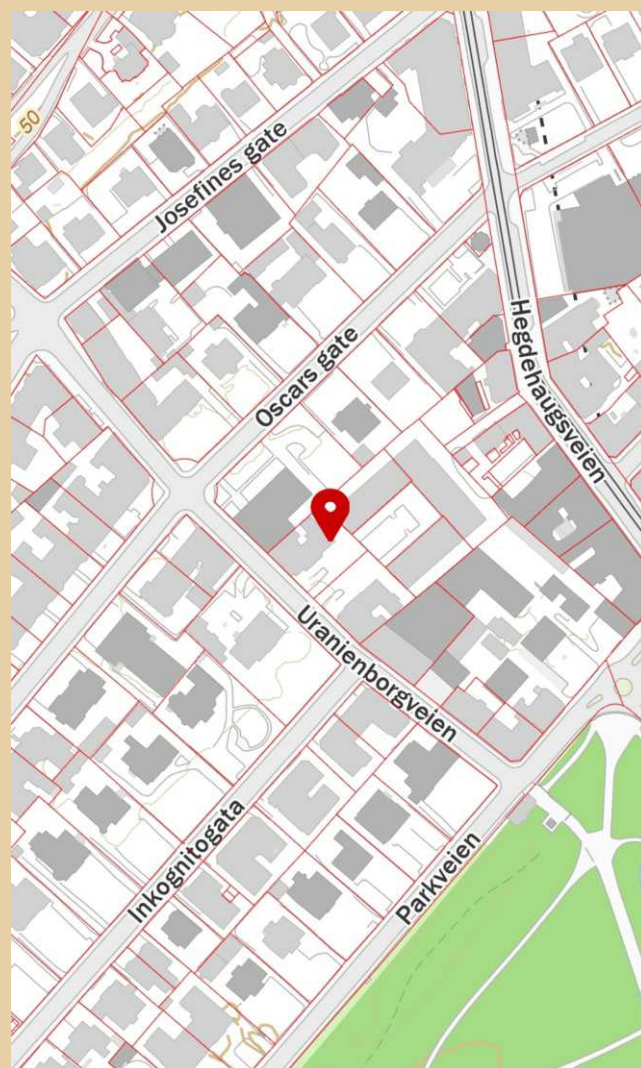
Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Uranienborgveien 11A, 0351 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 396, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

186260187

Meglerforetak:

PrivatMegleren Allé

Saksbehandler:

Håkon Leknes

Telefon / Mobil:

22 44 00 22 / 981 56 786

E-post:

hakon.leknes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 salgssoppgave 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 budforhøvelser 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.
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 grunnnet 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.
-