PRIVATMEGLEREN
PARK

URANIENBORGVEIEN 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

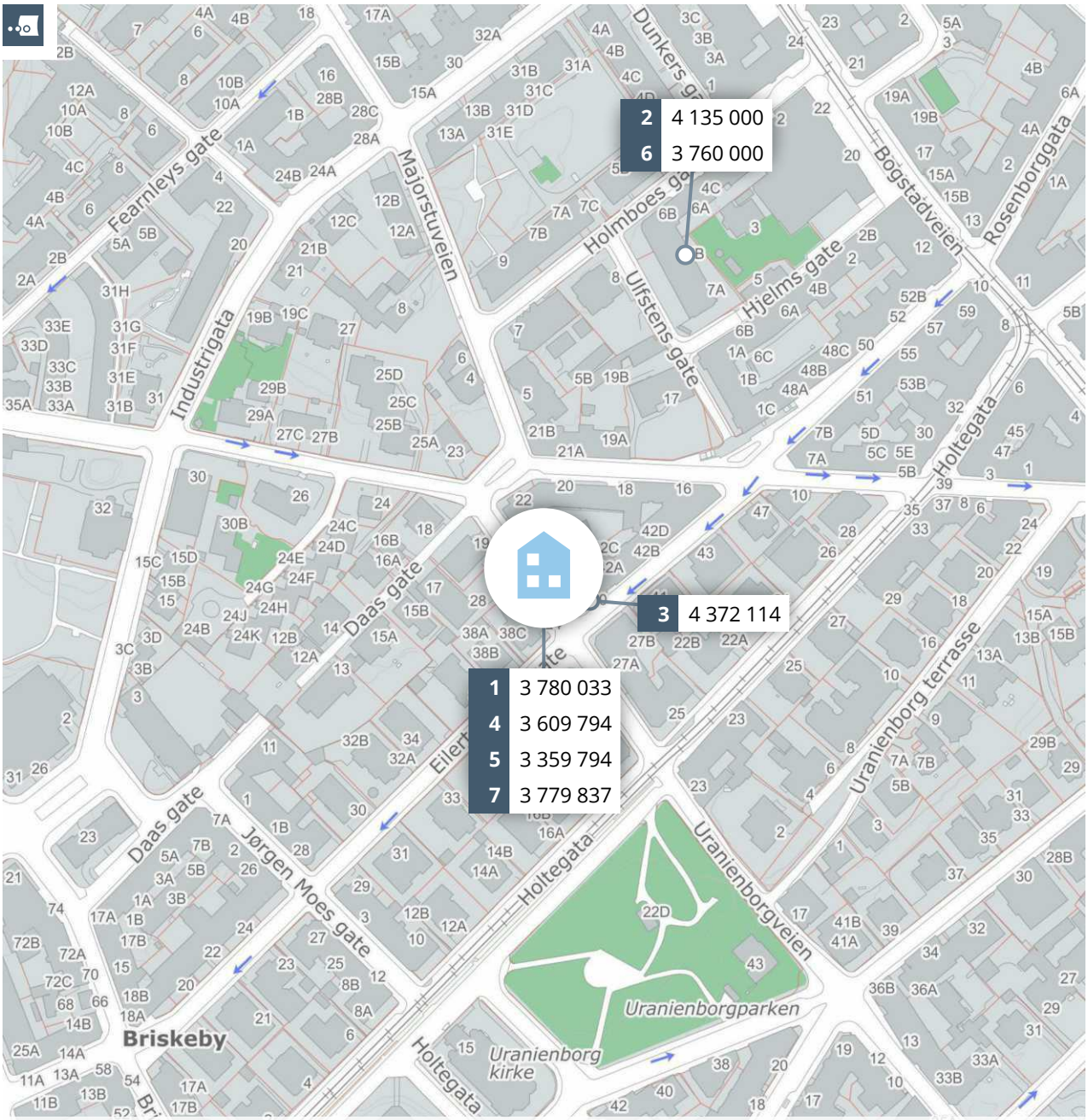
Reguleringskart og bestemmelser

Sekjsonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

URANIENBORGVEIEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 214 BNR 406 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 2

Verdivurdert til

3 380 000

217 975	3 597 975	156 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	23 m²	1 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 984
Formue	13 074
Soverom	-
Etasje	5
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Uranienborgveien 29									
	22 m²	1952	6. etg	- sov	10.09.2024	3 890 000	**3 780 000**	33	3 780 033	**171 820**
2	Hjelms gate 7 B									
	24 m²	1938	7. etg	1 sov	03.03.2025	3 950 000	**4 135 000**	0	4 135 000	**172 292**
3	Eilert Sundts gate 40									
	28 m²	1963	4. etg	- sov	19.08.2025	4 490 000	**4 370 000**	2 114	4 372 114	**156 147**
4	Uranienborgveien 29									
	21 m²	1952	4. etg	- sov	02.09.2025	3 390 000	**3 600 000**	9 794	3 609 794	**171 895**
5	Uranienborgveien 29									
	20 m²	1952	1. etg	1 sov	11.11.2025	3 400 000	**3 350 000**	9 794	3 359 794	**167 990**
6	Hjelms gate 7 B									
	24 m²	1938	2. etg	- sov	29.07.2025	3 790 000	**3 760 000**	0	3 760 000	**156 667**
7	Uranienborgveien 29									
	23 m²	1940	4. etg	1 sov	04.04.2025	3 690 000	**3 560 000**	219 837	3 779 837	**164 341**

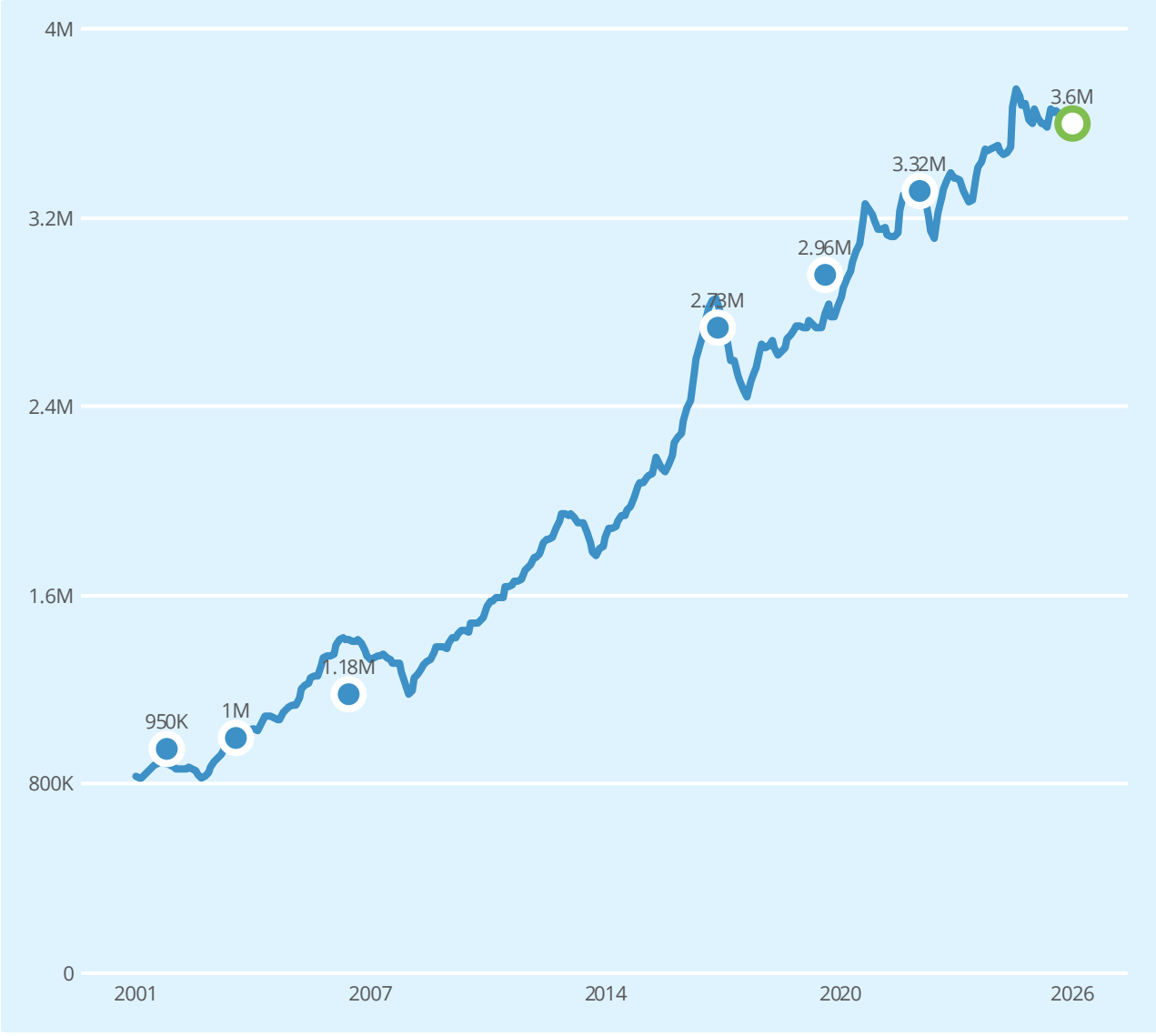
Flott beliggende selveier leilighet i 5. etasje med nydelig utsikt mot Briskeby og sentrum.
Boligen holder en god standard og anses også som et godt utleieobjekt.
1 kjellerbod på ca. 1 kvm.

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 ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.07.2022	29.07.2022	07.09.2022	3 100 000	3 100 000	215 310	3 315 310
25.08.2019	24.01.2020	13.02.2020	2 790 000	2 950 000	10 934	2 960 934
11.03.2017	27.03.2017	10.05.2017	2 490 000	2 720 000	12 138	2 732 138
15.05.2007	25.05.2007	03.08.2007	1 200 000	1 175 000	3 619	1 178 619
19.05.2004		19.05.2004	-	1 000 000	-	1 000 000
16.07.2002		16.07.2002	-	950 000	-	950 000

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 2 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6.6M
6 453 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

7.3M
7.2M
7 063 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6 966 000 Salgspris i snitt
6.9M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

156 522 Uranienborgveien 29
Totalpris 3 600 000

123 851 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

122 563 HOMANSBYEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 406, snr. 30

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



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22386-1005 **Referansenummer:** LA1148

Autorisert foretak: TK TAKST AS **Vår ref:** Uranienborgveien 29

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TK takst

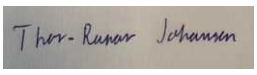
TK Takst er et takstfirma med fokus på grundige, pålitelige og profesjonelle vurderinger av bolig og eiendom. Vi bistår kunder som trenger et godt og dokumentert grunnlag for å forstå eiendommens tilstand, verdi og kvaliteter.

For oss handler taksering om mer enn tall og rapporter. En bolig eller eiendom representerer ofte store verdier, og beslutningene som tas på bakgrunn av en takst kan være viktige både økonomisk og personlig. Derfor legger vi stor vekt på at arbeidet vårt skal være grundig, forståelig og tillitvekkende.

I TK Takst kombinerer vi faglig kompetanse med praktisk forståelse av bygg og eiendom. Gjennom grundige befaringer og faglige vurderinger arbeider vi for å gi kundene et så tydelig og realistisk bilde av eiendommen som mulig.

Vi mener at en god takstmann ikke bare skal kunne identifisere og vurdere forhold ved en bygning, men også kunne formidle vurderingene på en måte kunden forstår. Derfor er tydelig kommunikasjon og god dialog en viktig.

Rapportansvarlig



Thor-Runar Johansen
Uavhengig Takstingeniør
thor@tktakst.no
916 02 014

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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, branncelle 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 eksemplarfremstilling 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

1-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Uranienborg.
Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men er dog stedvis preget av elde og slitasje.
Modulkjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer, eldre flislagt bad.
Kostnader forbundet med vedlikehold/fornyelser må forventes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

INNVENDIG Gå til side

Stue med åpent kjøkken, bad og entré.

VÅTROM Gå til side

Eldre flislagt bad, ukjent alder.

KJØKKEN Gå til side

Eldre modulkjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

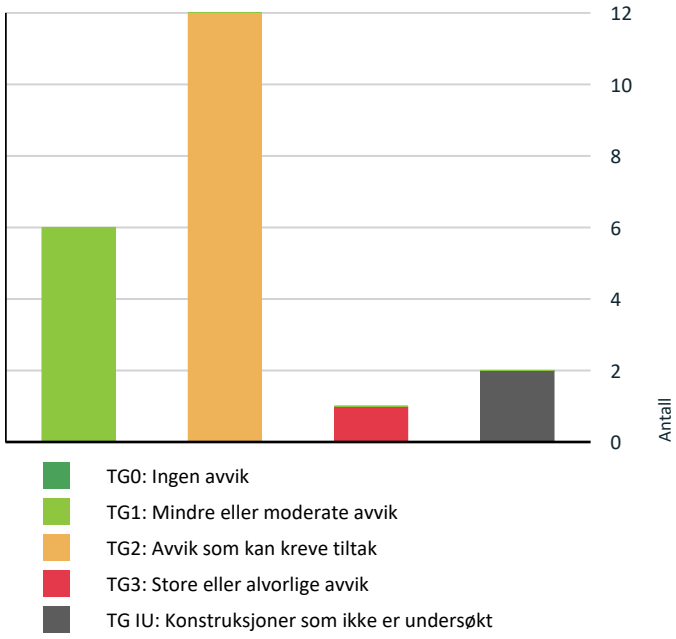
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

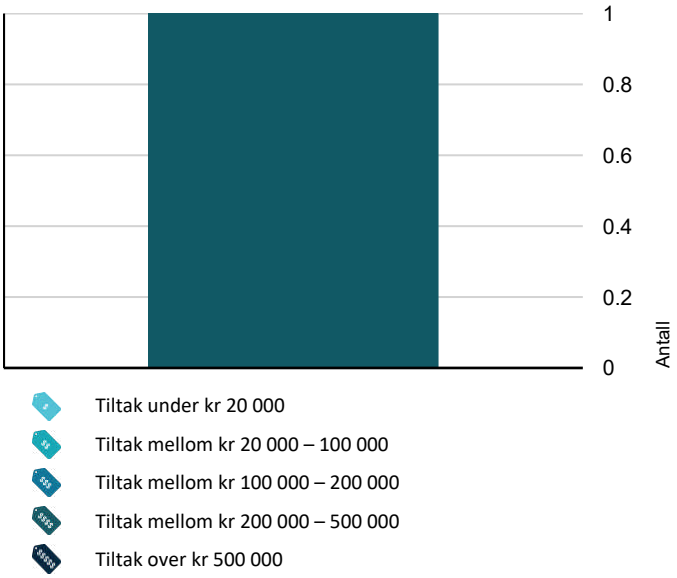
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 5 Etg. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Kjøkken > 5 Etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 5 Etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etg. > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etg. > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etg. > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etg. > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etg. > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Nyere ytterdør av tre med brann- og lydklassifisering EI-30/35dB.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flis på bad og entré. Øvrige gulv med parkett.

Vurdering av avvik:
• Parketten er stedvis preget av elde og bruksslitasje.
Det ble registrert hulrom under flere fliser i entré

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes overflatebehandling eller utskifting av parkett for å utbedre slitasje og elde.
Hulrom under fliser i entré bør utbedres for å unngå at flisene løsner eller at det oppstår skader i flisfuger, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet over tid.

TG2 sette grunnet stedvis elde og slitasje på parkett samt hulrom under fliser i entré. Kostnader forbundet med vedlikehold/moderniseringer må forventes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Malte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av armert betong.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område merket med lav til moderat forekomst av radon iht. NGU.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Leiligheten er beliggende i 5. etasje. Risikoen for forhøyede radonverdier vurderes som svært lav, da radon normalt trenger inn fra grunnen. Radonmåling er derfor ikke ansett som nødvendig i forbindelse med denne tilstandsvurderingen.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som kan være av betydning.

VÅTROM

5 ETG. > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjhjørne/nisje, klosett og opplegg til vaskemaskin.

Det er lagt flis på flis på gulv og vegger, ukjent når dette ble gjort.

Badet har behov for fullstendig modernisering for å tilfredsstille gjeldende forskrift. Kostnader forbundet med fornyelse må forventes.

Vurdering av avvik:
• Badet har passert forventet levetid/brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Badet har passert forventet levetid og bør totalrenoveres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for vannskader og kostbare reparasjoner.

TG2 settes grunnet alder og manglende dokumentasjon for badet.

5 ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon av membran/tettesjikt.

5 ETG. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

TG2 sette grunnet sprekk i flis i dusjsone samt alder på selve konstruksjonen. Denne har passert mer en halvparten av forventet levetid.



Sprekk i flis i dusjsonen.

5 ETG. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble registrert tilfredsstillende avrenning til sluk i dusjsonen, men fall er ikke iht. forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

TG2 settes grunnet hulrom under større deler av gulvkonstruksjonen. I tillegg kommer fall ikke iht. forskrift.

5 ETG. > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjelpesluk av rustfritt stål i dusjsonen.
Hovedsluk av eldre støpejern fra antatt byggeår.

Det ble målt ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til slukrist (hjelpesluk) i dusjsone, samt ca. 6 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant slukrist (hovedsluk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport

TG3 sette grunnet høydeforskjell fra flis ved terskel til overside av slukrist ikke iht. gjeldende forskrift. I tillegg kommer eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det må forventes kostnader forbundet med full våtromsrehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hjelpesluk i dusjsonen.



Hovedsluk av eldre støpejern fra antatt byggeår.

5 ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne/nisje med garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

TG2 settes grunnet påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.



Servant med riss i overflater/glasur.

5 ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig tilføring/avtrekk med spalte/glippe under baderomsdør og ventil i tak.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

TG2 settes grunnet svakt registrert avtrekk på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Avtrekk i tak på bad.



Spalte/glippe under baderomsdør.

5 ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Tilstøtende vegger er av mur og uten adkomst.

KJØKKEN

5 ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Modulkjøkken fra IKEA.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hvite folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Fronter, innredning og benkeplate er stedvis preget av elde og slitasje.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av fronter, innredning og benkeplate for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, må økt slitasje og redusert levetid på kjøkkeninnredningen påregnes.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

TG2 settes grunnet stedvis elde og slitasje på fronter, innredning og benkeplate. I tillegg kommer manglende lekkasjesikring med waterguard samt komfyrvakt til platetopp/kokesone.

Tilstandsrapport



Platetopp mangler komfyrvakt.



Slitasjemerker på innredning.



Slitasje/fuktskjolder på innredning.



Slitasje/fuktskjolder på benkeplate.

5 ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over platetopp/kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG2 settes grunnet avtrekk med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Skjult røranlegg i bad.
Synlig plastbelagte kobberrør med balofix stoppeventiler i kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Stoppekran for bad er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres og merkes tilgjengelig stoppekran for å sikre mulighet for rask avstengning ved lekkasje eller skade. Manglende tilgang til stoppekran kan medføre økt risiko for omfattende vannskader ved eventuelle rørbrudd eller lekkasjer.

TG2 settes grunnet manglende/ikke tilgjengelig stoppekran for bad. Vannrør antas å være fra byggeår og har således passert mer halvparten av forventet levetid.

Tilstandsrapport



Stoppekran til klosett.



Plastkledde kobberrør med balofix stoppekraner til kjøkken.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige plastrør i kjøkken og til servant og vaskemaskin på bad.
Øvrig avløpsrør ligger skjult i konstruksjoner og er ikke mulig å kontrollere.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via spalter/ventiler over vinduer og på vegg oppunder tak i yttervegg.
Avtrekk via ventil i tak på bad.

Vurdering av avvik:

• Primær ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

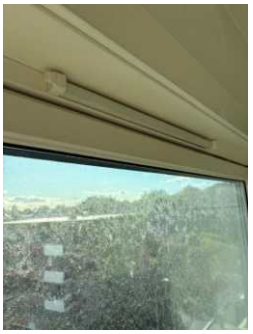
• Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil i tak på bad.



Spalte for tilluft over vindu.



Tilluftsventil på yttervegg.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmt vann. Betjenes via felleskostnader.
Forhold ikke undersøkt.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp i stue/kjøkken via radiatorer tilknyttet sentralfyr.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av VVS-installasjonene på sikt, da alder medfører økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt og plutselige skader.
Regelmessig tilsyn og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for driftsavbrudd og følgeskader.

TG2 settes grunnet alder på radiator. Denne har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring er plassert i felles fordelerskap. Ikke kontrollert.
En 16 A automatsikring og jordfeilbryter forsyner boligen.

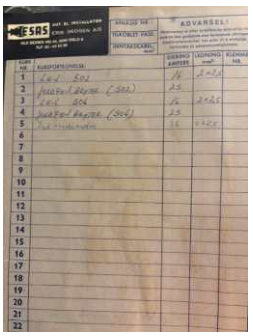
Tilstandsrapport

Spenning i boligen er målt til 237V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.


Automatsikring og jordfeilbryter i lokalt skap.


Kursfortegnelse.



Spenningstester viser 237V.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler montert i tak i stue, tilknyttet felles alarmsentral.
Det er brannslukkerapparat i boligen.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Leiligheten er beliggende i 5. etasje. Risikoen for forhøyede radonverdier vurderes som svært lav, da radon normalt trenger inn fra grunnen. Radonmåling er derfor ikke ansett som nødvendig i forbindelse med denne tilstandsvurderingen.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

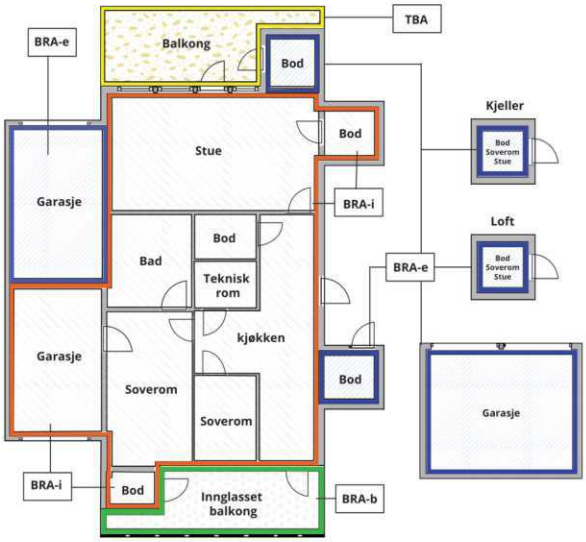
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etg.	Stue/kjøkken, bad, entré		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Thor-Runar Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	406		30	515 m²	Matrikkelutskrift Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Uranienborgveien 29

Hjemmelshaver
Søgård Roselyne Soila

Boligselskap
Boligselskapet
Uranienborgveien 29

Forretningsfører
SKAGEN
EIENDOMSFORVALTNING
ØSTLANDET AS

Organisasjonsnr
984048343

Felles formue
Kr. 13 074 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 217 975 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Uranienborgveien 29 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Uranienborg, i bydel Frogner. Området er veletablert og byr på kort vei til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud, blant annet langs Bogstadveien og på Majorstuen. Det er også kort avstand til grøntområder som Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken. Kollektivtilbudet er meget godt, med trikk og buss få minutters gange fra eiendommen, samt Majorstuen som et sentralt kollektivknutepunkt i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig tilknyttet

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 515 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Innhentes og opplyses av megler ved relevans.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Attester og tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerinfo			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TK TAKST AS
Tvetenveien 32
0666 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260397
Addresse	Uranienborgveien 29		
Postnr.	0355	Sted	OSLO
Selgers navn	Roselyne Soila Søgård		

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.08.2026

Signert av *Roselyne Soila Søgård*

Initialer selger:
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Uranienborgveien 29, 0355 OSLO	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336084**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80519362**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **406**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0506**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **23,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **23,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
151,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
151,85 kWh/m²	**5 751 kWh**



Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Uranienborgveien 29, 0355 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
6260397	28.07.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Roselyne Soila Søgård
Eiendom:	gnr. 214, bnr. 406, snr. 30 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren PARK

Nicolay Nordbotn Jensen
Backoffice

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 214, bnr. 406, snr. 30 i Oslo
Adresse: Uranienborgveien 29, 0355 OSLO
Onr. 6260397

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4984,-

Felleskostnader inkluderer Renter, avdrag, energi, varme, Tv, internett, service/vedlikehold, adm.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 1684,- (renter og avdrag)
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 3300,-

Utestående krav: Kr. 137,14,- pr 28.07.26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 79121831 Forfall 12.01.2026 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 217.975,- pr 31.12.25
Långiver / lånenr. Nordea/6233.80.08967
Lånets totale saldo 3.818.957,- pr 31.12.25
Lånetype Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7,89% pr 31.12.25
Dato siste termin 01.04.2039

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 13 074,- pr 31.12.25
Total formue kr. 578 174,- pr 31.12.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det er utarbeidet en 10-årig vedlikeholdsplan for sameiet. Sameiet er i gang med gjennomføring av prioriterte strakstiltak. I mai ble det i den forbindelse innkalt totalt kr 310.000,-

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke noe vi er kjent med per i dag

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Sameiet gir mulighet for individuell nedbetaling av sin seksjons andel av fellesgjelden. Man svarer likevel fortsatt solidarisk ansvarlig for sin seksjons andel av den utestående fellesgjelden.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja (til styremailen)
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, krever styregodkjenning
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6725,-
Innhenting av opplysninger	Kr	6725,-
Evt. andre gebyrer	Kr	-
Kontonummer for gebyrer:		Faktura sendes

Styreleder i sameiet

Navn:	Bjørn André Langset Gjermundnes
Adresse:	Uranienborgveien 29
Telefon:	
Fax:	
E-post:	styret@uranienborgveien29.no

Send svar til: christian.falkenberg@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 28.07.26/Oslo

_____

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift



Skatteetaten

Kontaktinformasjon:
Sentralbord 800 80 000
grunnlagsdata@skatteetaten.no

Deres dato	Vår dato
30.01.2026 13:20:06	30.01.2026 13:20:27
Deres referanse	**Vår referanse**
	BOSA38515800
Altinn-referanse	
AR720485921	

Oppgavegiver:
984048343 BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29

Tilbakemelding på leveranse for boligsameie 2025

Leveransen ble *godkjent, men vi ønsker at du ser nærmere på våre kommentarer*

Vi har mottatt og lagret oppgavene, men har kommentarer til det du sendte inn. Vi ønsker at du ser nærmere på kommentarene og hvis vi ikke hører noe mer antar vi at alt er som det skal være.

Oppgaver med kommentarer

Virksomheten er rapportert som opphørt i Enhetsregisteret - avvikskode 000143. Virksomheten har opphørt før aktuelt inntektsår. Du må finne den reelle oppgaveeieren og overføre kundeforholdet dit.

Viser 1 av 1 oppgave med denne kommentaren:

Matrikkelenhet	ID-nummer	Navn
0301-214/406/42	999250556	Herli AS

Oppsummering av hele leveransen

Oversikt over oppgaver

Oppgaver totalt i leveransen:	63
Herav nye:	0
Oppgaver slettet:	0
Oppgaver med feil:	0
Oppgaver med kun kommentarer:	1

Beløp - oversikt

Type beløp	Sum
Andel inntekter	12 654,00
Andel kostnader	353 587,00
Andel formue	578 174,00
Andel gjeld	3 668 333,00

Kontaktopplysninger for oppgavegiver

Hovedkontaktperson:
E-post:
Telefon:

Leveransens kontaktperson: Daniel Strømskag Rye
E-post: daniel.stromskag.rye@skef.no
Telefon: 47 50 38 89 / 47 50 38 89

Informasjon om innsender

Navn: BOLIGSAMEIET URANIENBORGVEIEN 29
Organisasjonsnummer: 984048343
Kontaktperson: Daniel Strømskag Rye
E-post: daniel.stromskag.rye@skef.no
Telefon: 47 50 38 89 / 47 50 38 89

U29 - Signering av årsregnskap 2025

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Årsregnskap 2025
Boligsameiet Uranienborgveien 29

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 984 048 343

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Resultatregnskap

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

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Balanse

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

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Balanse

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

Oslo, 10.04.2026

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

Org. nr. 984 048 343

Regnskapsprinsipper

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader resultatføres på opptjeningstidspunktet.

Skatt
Boligsameiet er ikke skattepliktig.

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

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

Note 1 Lønnskostnader

Lønnskostnader

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

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

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

Note 2 Egenkapital

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

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

Note 3 Fortsatt drift

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

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

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

Note 4 Langsiktig gjeld

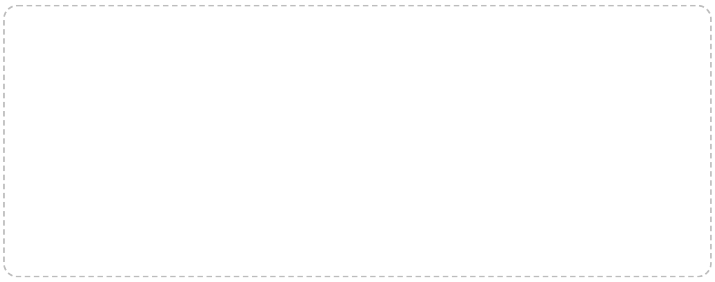
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

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

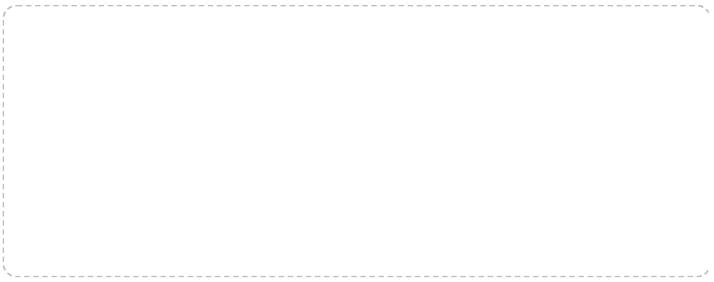
Sameiet har tatt opp et lån hos Nordea NOK 10 000 000 i 2022. Lånet nedbetales månedlig der gjenstående løpetid er 21 år og 3 måneder. Rentesatsen er p.t. 8,05 % p.a. Kostnadsførte renter på lånet i 2025 utgjør NOK 368 917. Det praktiseres individuell mulighet for nedbetaling av seksjonseiers andel av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

U29 Protokoll årsmøte 2026

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Protokoll Ordinært sameiermøte
Boligsameiet Uranienborgveien 29

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

Sak 1 – Konstituering

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

Vedtak: Sameiermøtet ble erklært lovlig innkalt og beslutningsdyktig.

Sak 2 – Valg av møteleder

Forslag: Styreleder Bjørn André Langset Gjermundnes.

Vedtak: Bjørn André Langset Gjermundnes ble valgt til møteleder.

Sak 3 – Valg av referent

Forslag: Forretningsfører Erik Glende Johnsen.

Vedtak: Erik Glende Johnsen ble valgt til referent.

Sak 4 – Valg av protokollunderskrivere

Forslag: En sameier sammen med styreleder.

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

Sak 5 – Styrets årsberetning for 2025

Styrets årsberetning for 2025 ble distribuert med innkallingen.

Vedtak: Styrets årsberetning for 2025 ble tatt til orientering.

Sak 6 – Regnskap for 2025

Regnskap for 2025 ble gjennomgått, og alle spørsmål besvart.

Vedtak: Regnskapet for 2025 godkjennes.

Sak 7 – Revisors beretning

Revisors beretning for 2025 blir ettersendt sammen med protokoll

Vedtak: Revisors beretning tas til orientering.

Sak 8 – Styrehonorar

Styret foreslo styrehonorar på kr 150 000 pluss arbeidsgiveravgift.

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

Sak 9 – Godtgjørelse til revisor

Styret foreslo godtgjørelse etter regning.

Vedtak: Godtgjørelse til revisor etter regning vedtas.

Sak 10 – Innkomne forslag

Det var ingen innkomne forslag til behandling.

Sak 11 – Budsjett 2025 og finansieringsmodell

Budsjett for 2025 og tilstandsrapport fra OPAK ble gjennomgått.

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

Sak 12 – Vedlikeholdsfond

Styret foreslo innkalling til vedlikeholdsfond på kr 750 per seksjon.

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

Sak 13 – Valg av revisor

Det ble foreslått gjenvalg av RSM.

Vedtak: RSM velges som revisor.

Sak 14 – Valg av styre og varamedlemmer

Valgkomiteens forslag ble gjennomgått.

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

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

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

Sak 15 – Styrets generelle informasjon

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

Vedtak: Tas til orientering.

Sak 16 – Eventuelt

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

Oslo, 13. april 2026

Bjørn André Langset Gjermundnes	Peer Sandborg
Styreleder	Protokollunderskriver

Boligsameiet Uranienborgveien 29 - Budsjett 2026 - Alternativ A

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

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **Skagen Eiendomsforvaltning AS**

U29 - Årsberetning 2025

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

U29

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

ÅRSBERETNING FOR 2025



- **TILLITSVALGTE**

Fra sameiermøtet 29. april 2025 har sameiets styre bestått av:

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

Styrets e-post: styret@uranienborgveien29.no

- **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

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

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

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

- **OPPLYSNINGER OM SAMEIET**

3.1. Generelt

Boligsameiet Uranienborgveien 29

Byggeår: **1939**

Organisasjonsnummer: **984 048 343**.

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

Sameiet forhandlet i 2024 om ombygging av underetasjen og i denne sammenheng endret antall seksjoner i underetasjen fra en til to. Styret har jobbet mye med saken og har også dette året hatt advokatbistand. Det ble oppnådd enighet i januar 2025 og seksjonene er nå ferdig ombygd, den ene seksjonen ble solgt i 2025.

Virksomhetsområdet til boligsameiet er administrasjon og drift/vedlikehold av fast eiendom. Sameiet administreres av et styre som har ansvaret for ordinære gjøremål knyttet til den daglige drift. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det er ingen fast ansatte i sameiet. Styret med vara har bestått av to kvinner og fem menn. Sameiet og styret arbeider for en tilfredsstillende kjønnsbalanse og ønsker flere kvinner i styret.

Sameiet er medlem i Huseierne (Tidligere Huseiernes Landsforbund).

3.2. Vaktmester
Sameiet har fra 1. juni 2020 hatt avtale med Norsk Eiendomsforvaltning også når det gjelder teknisk drift og vaktmestertjenester. Etter at Norsk Eiendomsforvaltning ble oppkjøpt av Skagen Eiendomsforvaltning i 2025 har de også tatt over denne tjenesten. Vår vaktmester heter Stein Gjertsen og har telefon 92 88 78 56.

3.3. Retningslinjer for styrearbeidet
Styret arbeider etter bestemmelsene i sameiets vedtekter, som utfylles av eierseksjonslovens bestemmelser.

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

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

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

3.6. Parkering i gården
Sameiet har tre parkeringsplasser til utleie. Interessenter kan melde fra til forretningsfører eller styret. Månedlig leie er 1200 kroner. Bilene står parkert på egen risiko.

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

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

3.9. Vaskeri
Sameiet har et fellesvaskeri i kjelleren. Vaskeriet er innredet med to vaskemaskiner og en tørketrommel. Brukere må reservere seg på sameiets kalender. For tilgang til kalender, send e-post til styret@uranienborgveien29.no og du vil bli lagt til. Det er kun anledning til å reservere seg tre timer i uken. Det forutsettes at de som benytter vaskeriet også sørger for orden og renhold i vaskeriet. Styret viser ellers til vaskereglementet som er hengt opp.

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

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

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

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

3.12. Brannsikringsutstyr

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

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

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

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

3.13. Ventilasjon

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



Vi oppfordrer alle til å installere kjøkkenvifte over komfyr på kjøkkenet med utblåsing ut i friluft for denne måten å unngå unødvendige brannalarmer og for å få ut unødvendig fuktighet i leilighetene.
Det er ikke lov å montere vifte på ventiler som går til fellesanlegget verken på bad eller kjøkken da det skaper falsk luft og ødelegger ventilasjonen i resten av bygget.



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

3.14. Isolasjon

I forbindelse med renoveringen av fasaden i 2021-2022 ble det avdekket at betongen og armeringen i bygget måtte beskyttes mot fuktighet for at korroderingen av metall ikke skulle fortsette og sprekker i betongen skulle øke. Løsningen ble å isolere bygget på utsiden av betongen og legge nye plater med puss utenpå. På innsiden anbefales det å fjerne isolasjonen for at betongen skal holdes varm og tørr. Ved oppussing av leilighetene anbefales det derfor å fjerne isolasjonen og dekke veggene med materiale som gjør at fuktighet ikke trenger ut i muren. (Maling eller plater som hindrer gjennomtrenging av fuktighet).



3.14 Våtrom



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

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

3.15. Energimerking

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

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

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

3.16. HMS – internkontroll

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

3.17. Låssystem og postkasser

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



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

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

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

3.18. Eksisterende avtaler 2025

Sameiet har inngått faste avtaler med følgende firmaer:

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

- **Forsikring**

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

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

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

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

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

- **STYRETS ARBEID**

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

5.1. Arbeid som er utført i 2025

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






5.2. Dugnad

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

5.3. Vedlikeholdsplan

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

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

Strakstiltakene omfatter:



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

Fra tidligere vedlikeholdsplan:

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

Rapport fra OPAK vedlagt

5.4. Nettsider

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

5.5. Søppel



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

Spesialavfall skal leveres på miljøstasjonen ved Uranienborg kirke.

Åpen hver mandag ettermiddag klokken 16.00-17.30

• FELLESUTGIFTER

De månedlige fellesutgiftene i 2025 har vært kr 3065,-. Seksjon 1 og 43 betaler et større beløp grunnet størrelsen på sine seksjoner. Garasjeseksjonen betaler begrensede felleskostnader.

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

6.1. FELLESGJELD

I forbindelse med renoveringen av fasaden er det tatt opp fellesgjeld på brutto kr 10 millioner. Det ble vedtatt at seksjonseierne skal kunne innløse sin andel av fellesgjelden da sameiet ikke får like god rente som privatpersoner får. Innløsningen kan gjøres en gang i året og i 2025 benyttet 2 sameiere anledningen til å innløse sin andel. Til sammen har 23 av 41 seksjoner nå innløst sitt lån pr 31. 12. 2025.

• SAMEIERMØTET 2026

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

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

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

Vi ønsker alle seksjonseierne velkommen.

Oslo, 4/3 2026

Styret for Boligsameiet Uranienborgveien 29

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

HUSORDENSREGLER
for
Boligsameiet Uranienborgveien 29

Vedtatt på sameiermøtet 24.04.2013

1. Generelt

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

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

2. Fremleie

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

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

3. Bruk av fellesarealer

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

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

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

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

4. Avfallshåndtering

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

Beboere oppfordres til å følge Renovasjonsetatens retningslinjer for kildesortering.

5. Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

6. Vedlikehold og skader

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

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

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

7. Dyrehold

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

8. Vaskerommet

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

9. Postkassene

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

10. Reaksjoner ved brudd

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

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Uranienborgveien 29

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

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

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

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

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

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

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

Før fremleie skal seksjonseier melde fra til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nedbetalingsplan

Skrevet ut den 09.12.2025 kl. 13:49:18

Lånenummer: 6233 80 08967

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.07.2026
Kunde: Nicolay Nordbotn Jensen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536716
Deres ref: 9357947

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 406.

Vi viser til bestilling av 23.07.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 406.

GNR. 214 BNR. 406

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.08.1918.

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

520 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

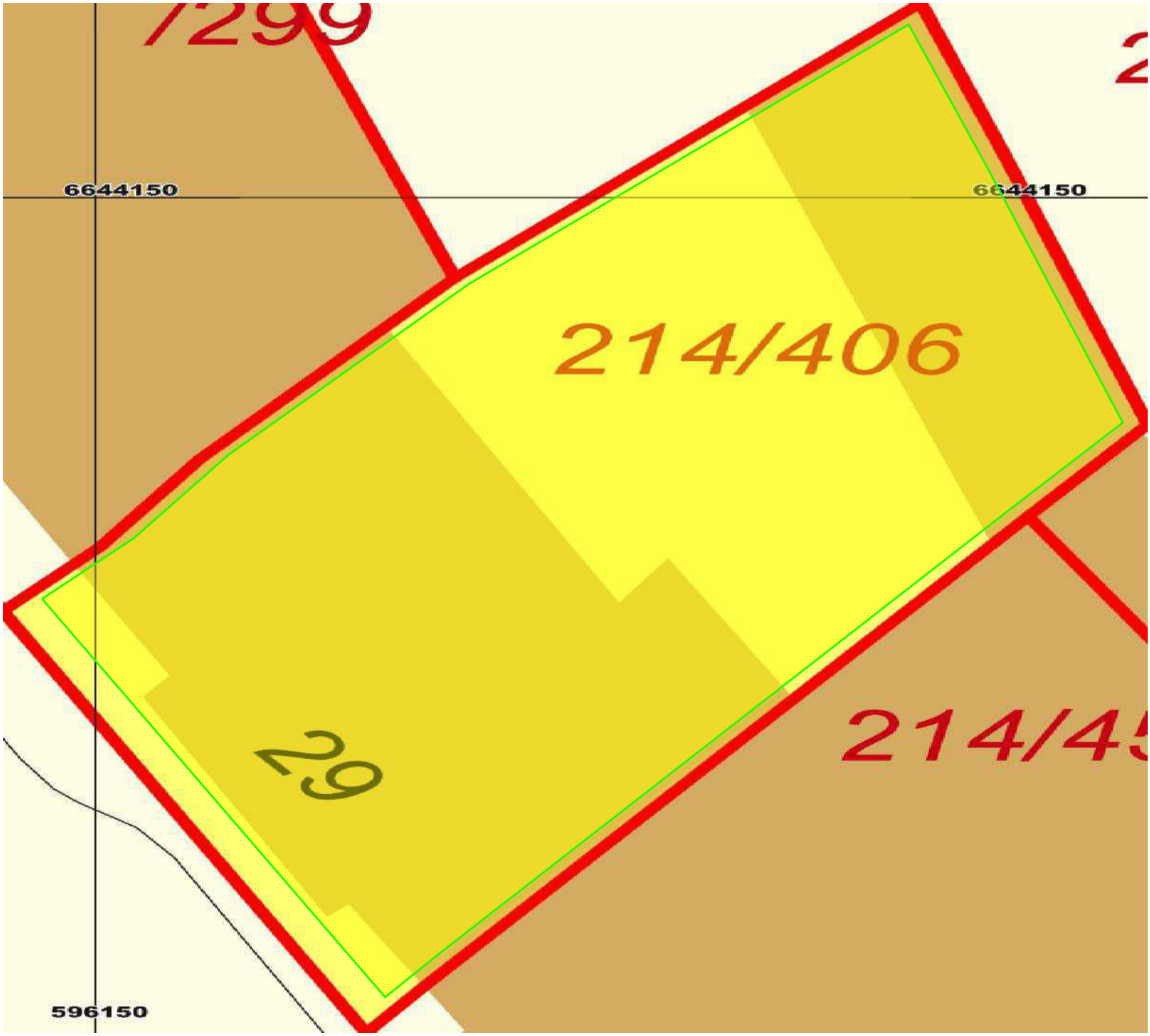
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

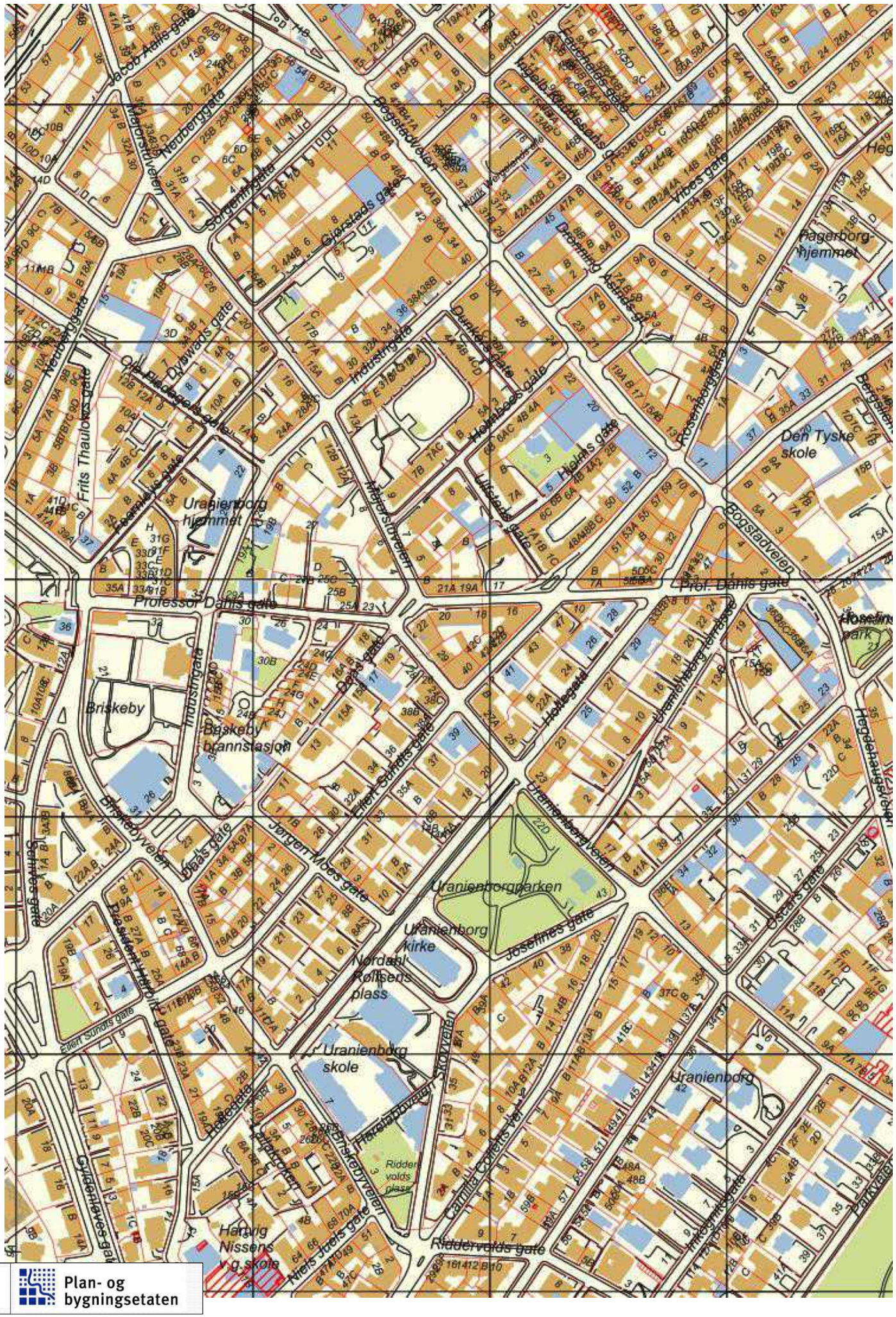
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

A N M E L D E L S E . V.D. 1858/38

Skrivelse.
9 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Opmålingschefen
Mott 28 SEP. 1938

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 29 Oranienborgveien.

Innlevert 26. september 1938. Attestert 27 NOV. 1952

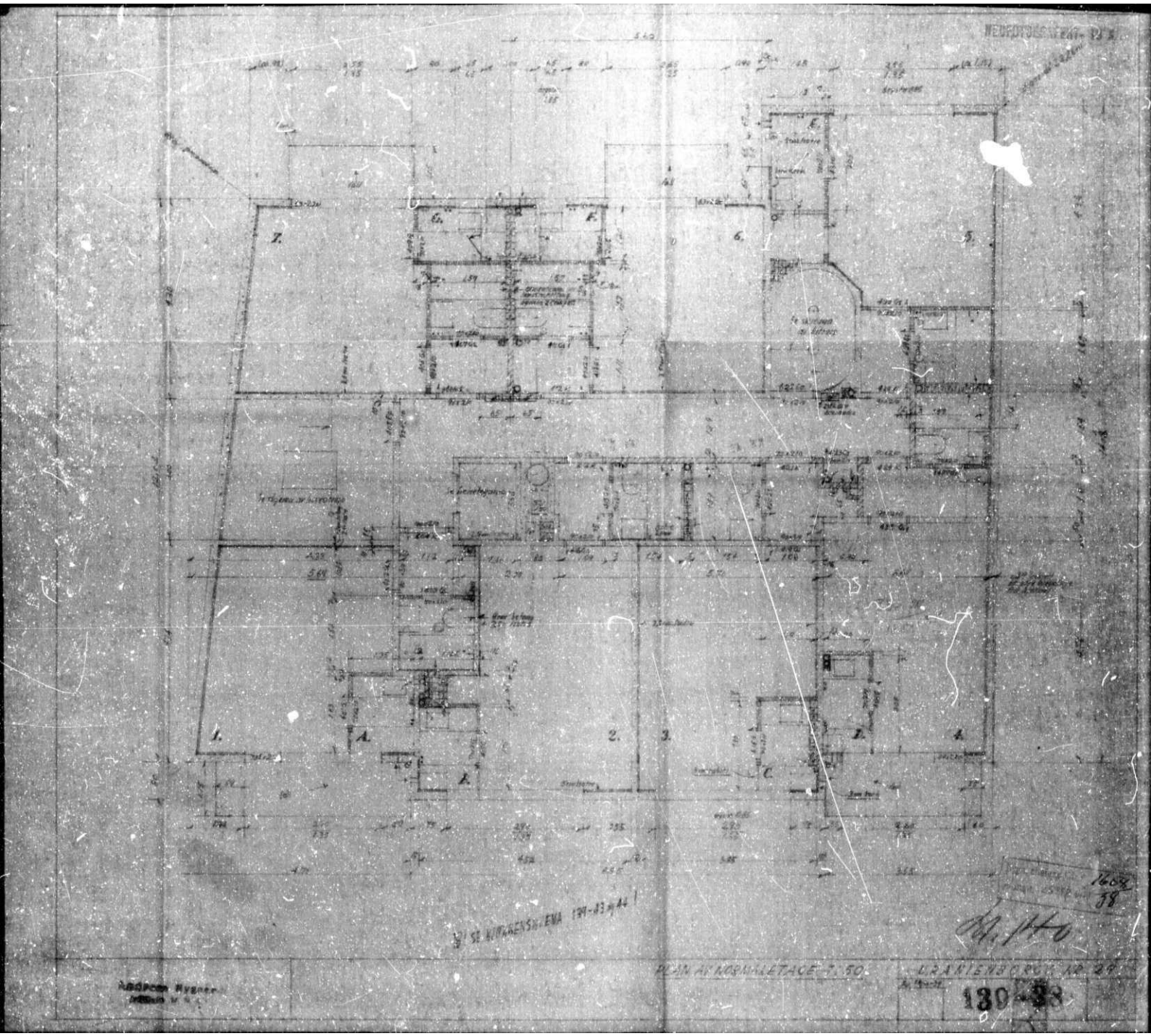
Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, jfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse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

Oslo den 27-9-1938.

Sendes hr regulesingschefen
Grunneirs grenser er vist med grønt på situasjons
planen Bl. 2.

Oslo 29/9. 1938

Reg. chefen jr. nr.
Mott 29 SEP. 1938



PLAN AU NIVEAU DU 1ER ETAGE - ECH. 1/50

ARCHITECTE

130-38

j.nr. 000210/51.

gate Uranienborgveien nr. 29.

g.nr. b.nr. parsell av b.nr.

eier: A/S V/ o.r.sakf. Henry Lehre, Övre Slottsgt. 15 B.

anmelder: P. Kjölseth & S. Orring Uranienbergveien 29.

ansvarshavende:

arbeidets art: Innredn. vaskeri.

tilhörende dokumenter:	1. innlevert.	2. utlevert.	3. innlevert.
situasjonskart			
tegninger	1		
konstruksjonstegninger			
beregninger			
söknad	1		
byggebeskrivelse			
ansvarssöknad			

Anmeldelsesgebyr kr. 5,- betalt.

Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 19/2-51

for byggningssjefen.

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne

Oslo, den

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes, för skriftlig approbasjon er gitt. (kfr. bygningslovens § 131).

Overtredelse herav straffes med böter (kfr. § 152 og § 153).

Anmeldelse
Tegning

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 133
1919
KRISTIANIA

I M. 81-19.

244
1919

Expeditions-Dokument

angaaende garage

paa Matr.-No. 29 Uranienborgveien

Indleveret 18 februar 1919 Attesteret 22de Decbr. 1919

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt ~~Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 21/2. 19.

H. J. Sparre.

133/1919.

Intet at bemerke
Fria 27-2-19

286/1919

133/19

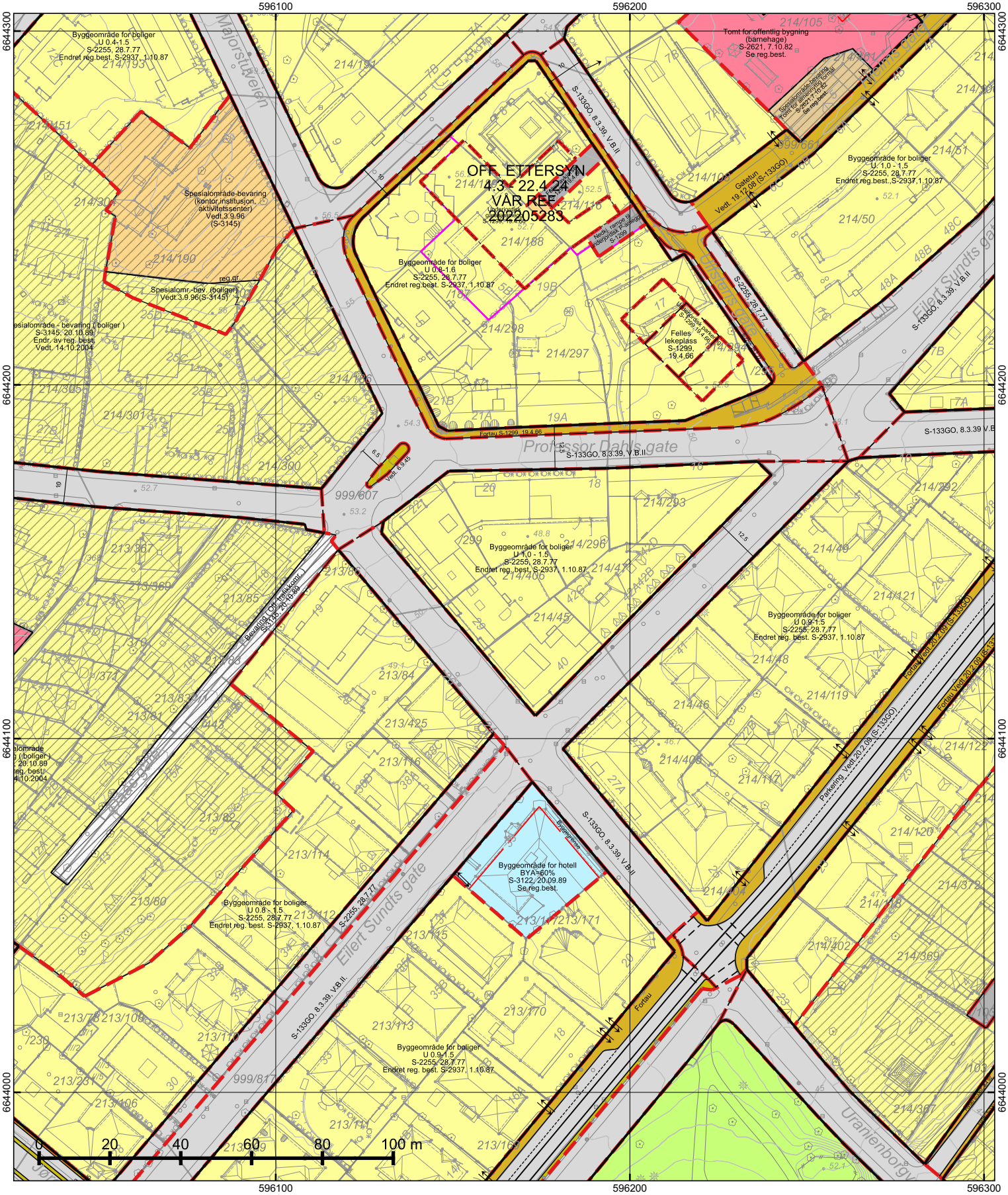
Gjæver Lofft

Kjølseth

V. D. til Indstilling.
11/3. 19.
H. J. Sparre.

133/1919

Tilbakesendes Hr. Bygningschefen.
Herfra haves kun at bemærke, at der maa fremsendes Tegning for de nødvendige Jernbjelker over Garageporten, førinden endelig Godkjendelse meddeles.
Fria 4/3 1919 O. Bjelke Holtermann



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– 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.

PlottID/Best.nr: 160649/ 86536716

Deres ref.:

Adresse: Uranienborgveien 29

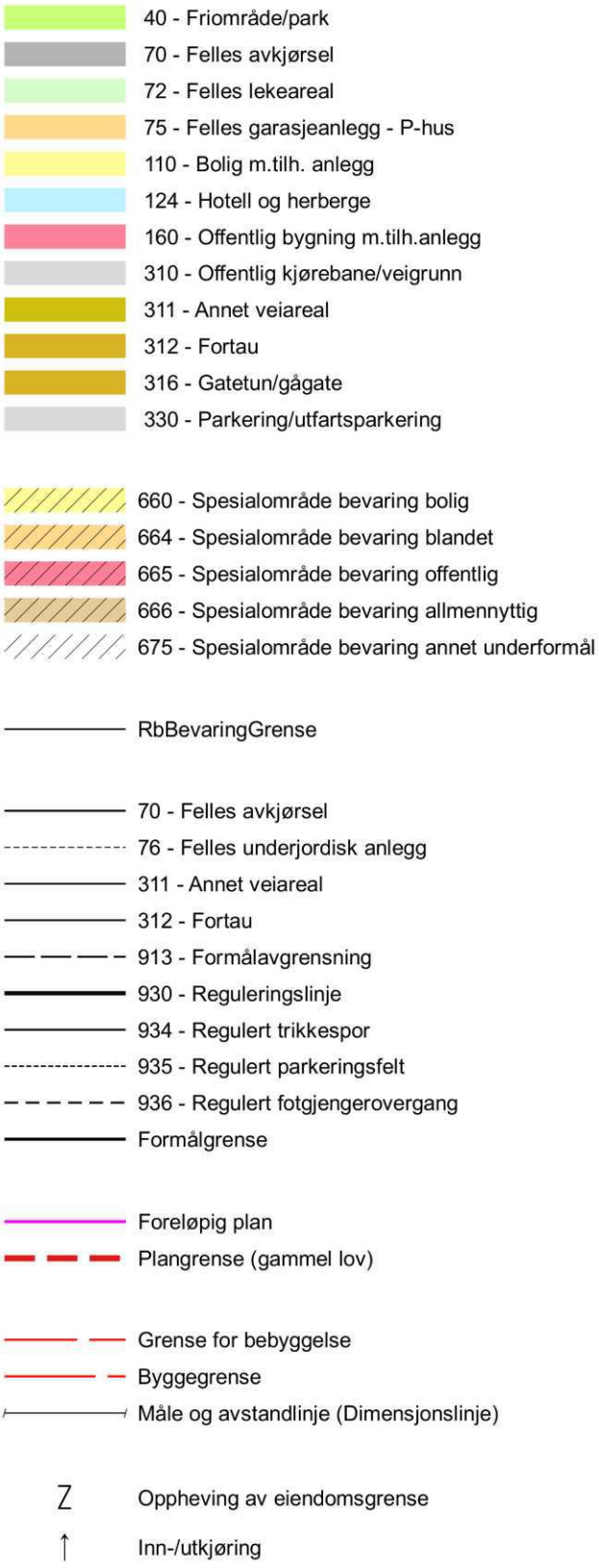
Kommentar:

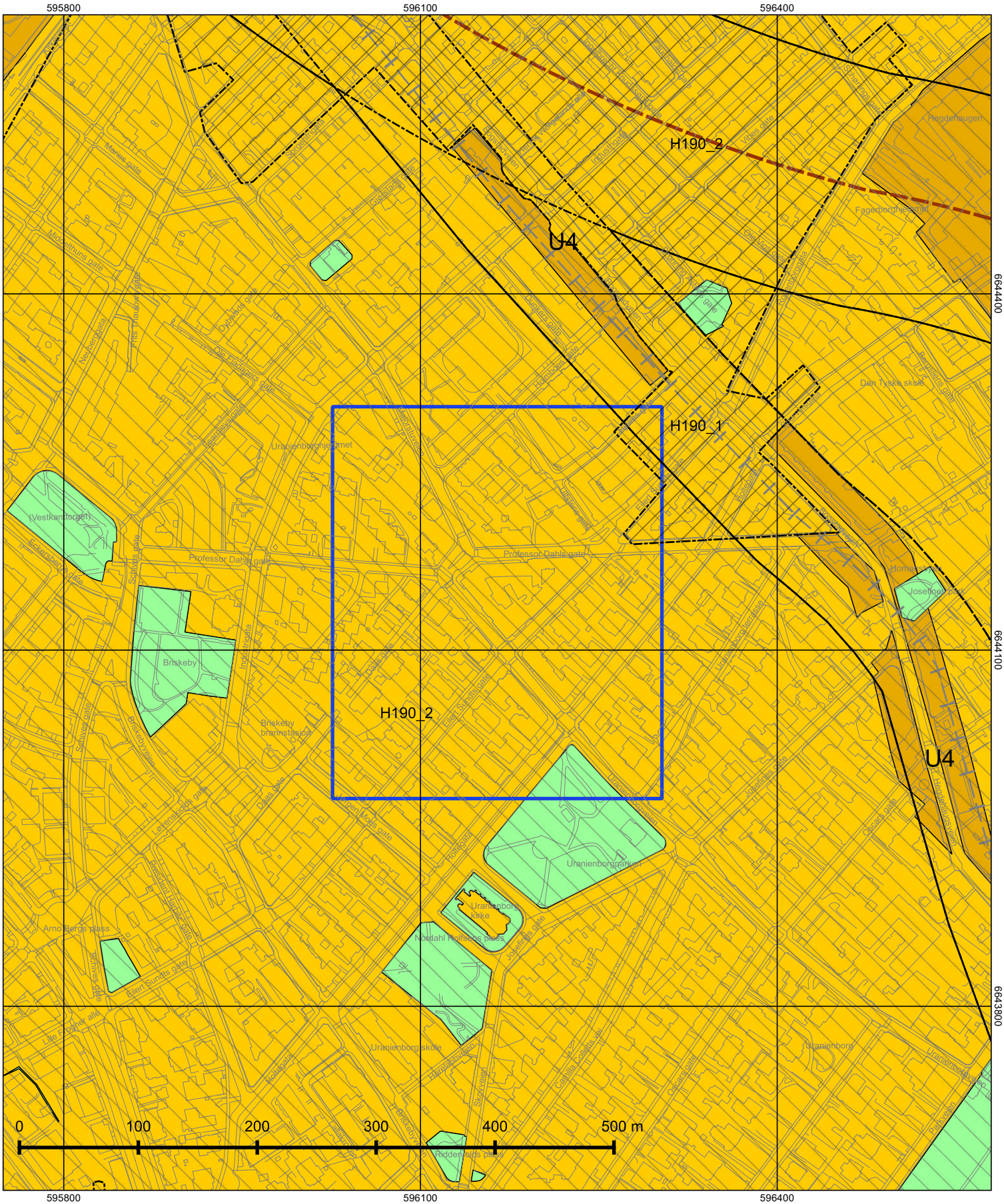
Gnr/Bnr: 214/406

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160649/86536716
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



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

TINGLYST
DAGBOKNR. 75635
Returneres etter tinglysing til
15 DES 2000
PLAN OG BYGNINGSETATEN
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	214	406		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
940954894	Dronen A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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	(B)	120		13	(B)	25		25	(B)	26		37	(B)	27		49			
2	(B)	27		14	(B)	25		26	(B)	26		38	(B)	26		50			
3	(B)	27		15	(B)	29		27	(B)	25		39	(B)	26		51			
4	(B)	26		16	(B)	27		28	(B)	25		40	(B)	25		52			
5	(B)	26		17	(B)	27		29	(B)	29		41	(B)	25		53			
6	(B)	25		18	(B)	26		30	(B)	27		42	(N)	75		54			
7	(B)	25		19	(B)	26		31	(B)	27		43				55			
8	(B)	29		20	(B)	25		32	(B)	26		44				56			
9	(B)	27		21	(B)	25		33	(B)	26		45				57			
10	(B)	27		22	(B)	29		34	(B)	25		46				58			
11	(B)	26		23	(B)	27		35	(B)	25		47				59			
12	(B)	26		24	(B)	27		36	(B)	29		48				60			

Sum tellere: 1249 = nevner: 1249

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

Vi samtykker til tinglysing
ASVA EIENDOMSMEGLING AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formalstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formal (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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) [x] 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) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] 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) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, 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, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Oslo 20/9 2000	Dronen AS V/Harald Lauritzen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

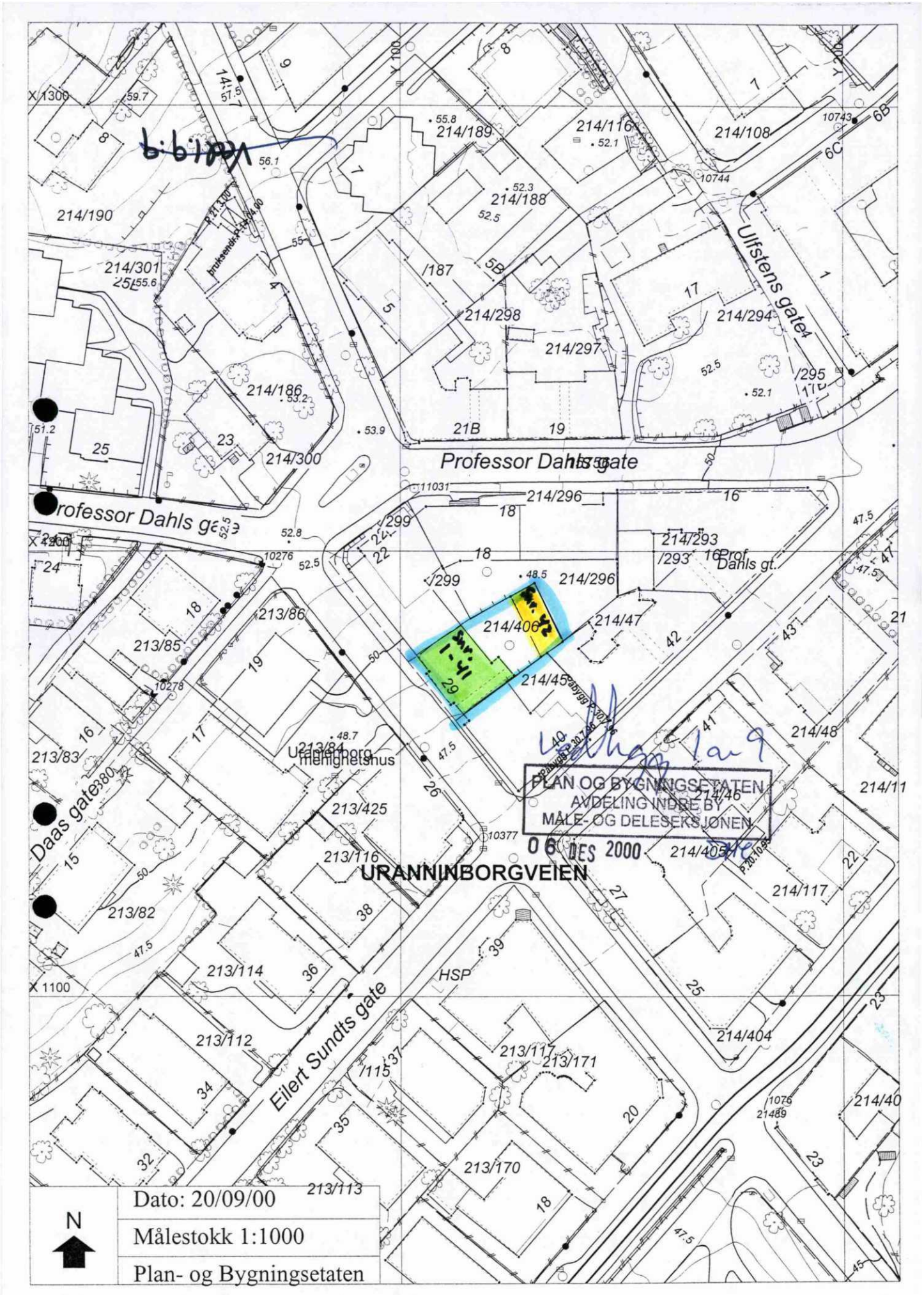
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
214	406		1-42

OSLO kommune

Dato	Stempel og underskrift
06 DES 2000	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN Attestert kopi

Noter:

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


Professor Dahls gate
Ulfstens gate
Daas gate
Eilert Sundts gate
URANINBORGVEIEN
Uranienborg menighetshus
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
06 DES 2000
Dato: 20/09/00
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten
N

URANIENBORGVN. 29.



U. Etg.

Vedlegg 2 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
06 DES 2000

Vedl. 1:9



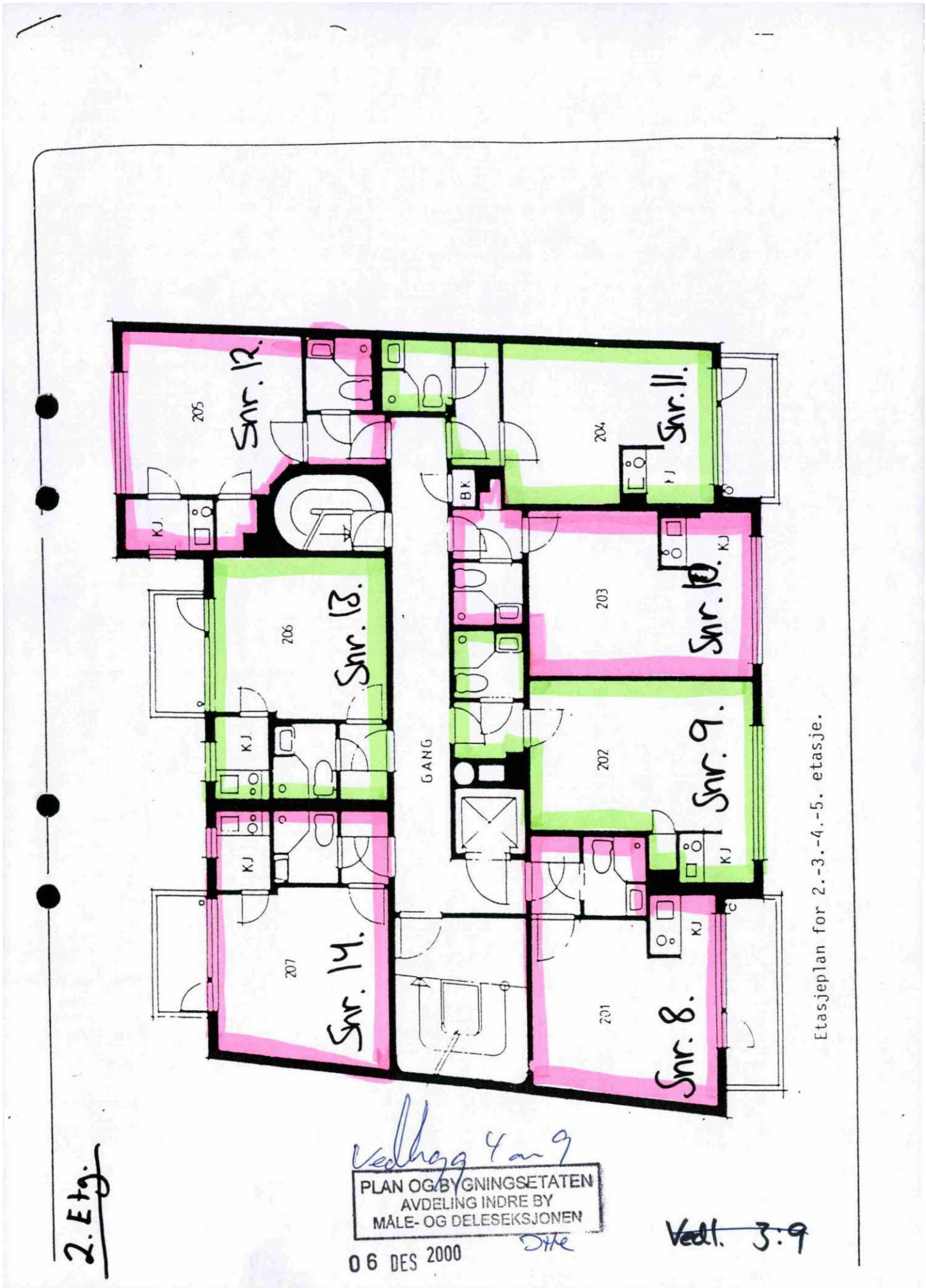
1. Etg.

Vedlegg 3 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEGSKONTOREN
06 DES 2000

Vedl. 2:9

8


2. Etg.
Snr. 12.
205
KJ.
Snr. 13.
206
KJ
KJ
Snr. 14.
207
GANG
Bk
Snr. 11.
204
KJ
Snr. 10.
203
KJ
Snr. 9.
202
KJ
Snr. 8.
201
KJ
C
Etasjeplan for 2.-3.-4.-5. etasje.
Vedlegg 4 av 9
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
06 DES 2000
Vedl. 3:9



Etasjeplan for 2.-3.-4.-5. etasje.

3. Etg.

Vedlegg Sak 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
06 DES 2000
DHR

Ved1. 4:9



Etasjeplan for 2.-3.-4.-5. etasje.

4. Etg.

Vedlegg 6 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
06 DES 2000

Vedl. 5:9



Etasjeplan for 2.-3.-4.-5. etasje.

5. Etg.

Vedlegg 7 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
06 DES 2000

Vedl. 6:9

13



6. ETASJE

6. Etg.

Vedlegg 8 av 9

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
06 DES 2000

Vedl. 7:9


Snr. 42
Nærings-
setjon.
Vedlegg 9 av 9
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
06 DES 2000
Vedl. 8:9

Uranienborgveien 29

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

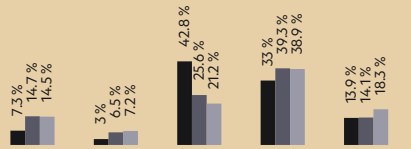
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Briskeby	5 min
Rema 1000 Briskeby	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 54/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Uranienborg skole	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min
SATS Yoga Majorstuen	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

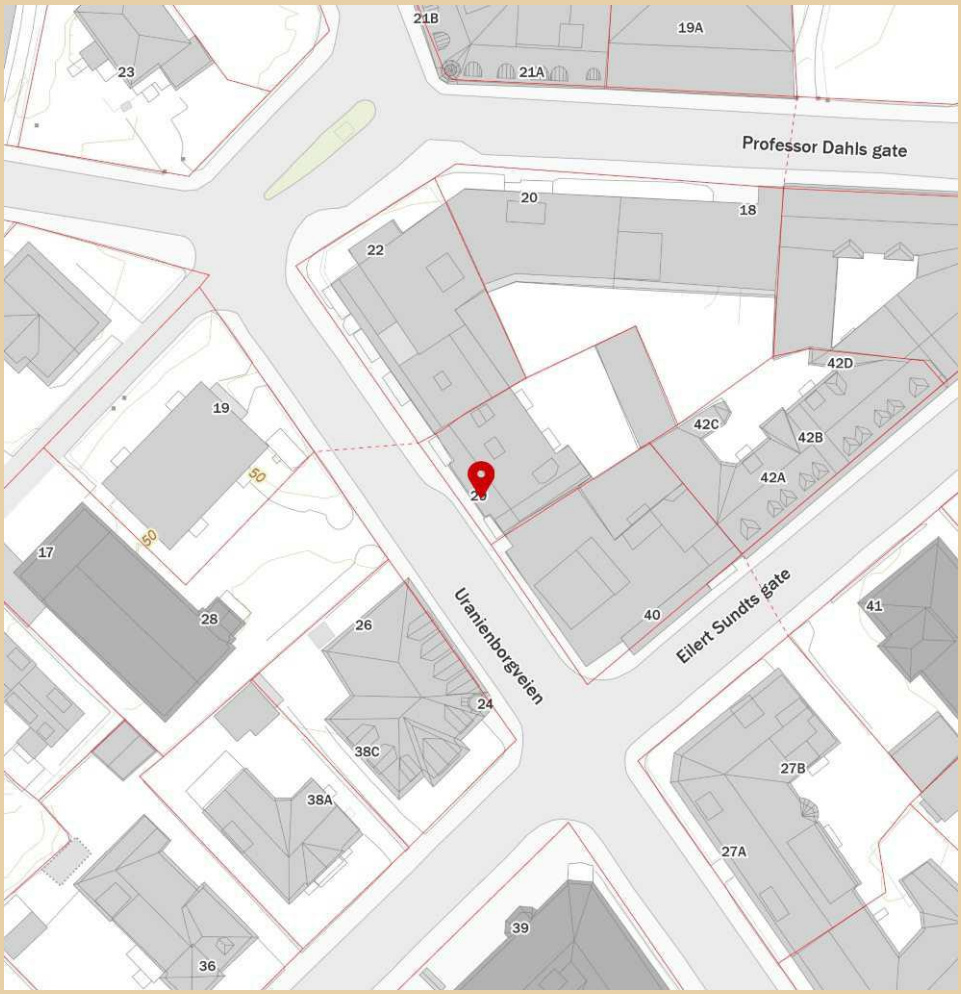
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Uranienborgveien 29

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Briskeby	5 min
Rema 1000 Briskeby	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	8 min
Vitusapotek Briskeby	4 min
Briskeby Vinmonopol	5 min

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Uranienborg skole	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min
SATS Yoga Majorstuen	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

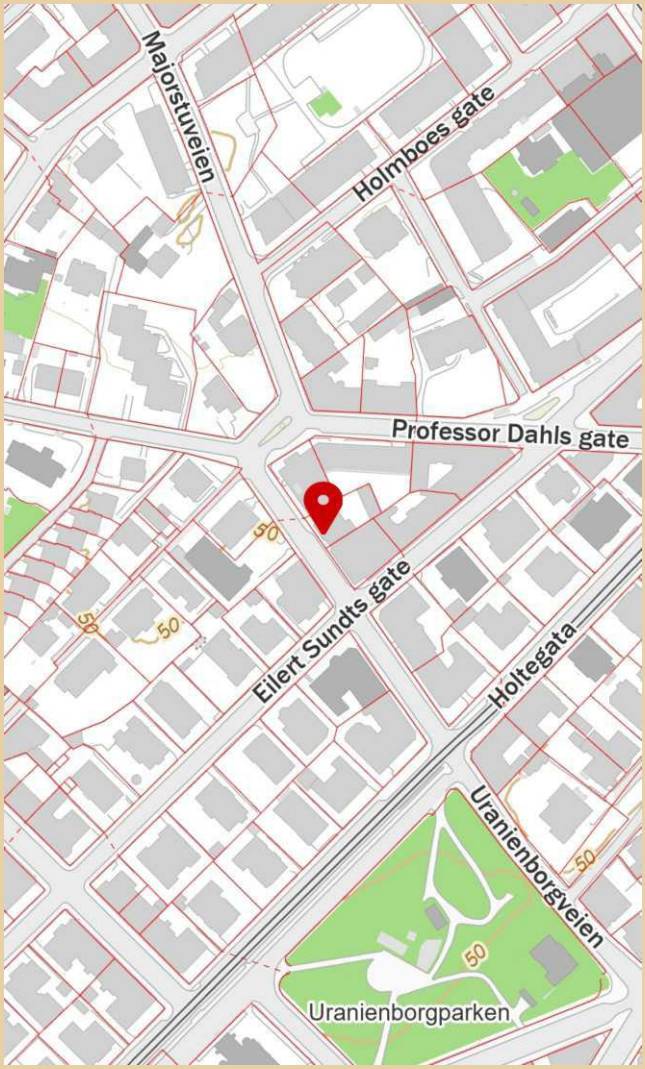
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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

Uranienborgveien 29

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.7 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Briskeby	5 min
Rema 1000 Briskeby	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	8 min
Vitusapotek Briskeby	4 min
Briskeby Vinmonopol	5 min

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Uranienborg skole	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min
SATS Yoga Majorstuen	7 min

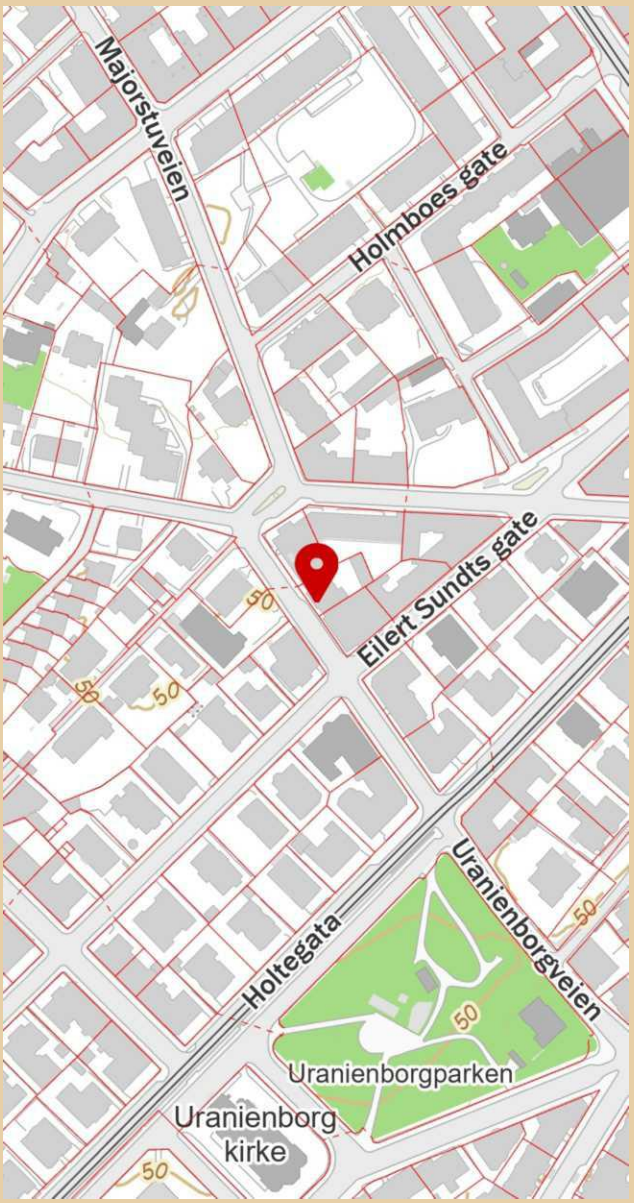
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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 29, 0355 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 406, Snr. 30, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260397

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
