PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

URANIENBORGVEIEN 11
D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

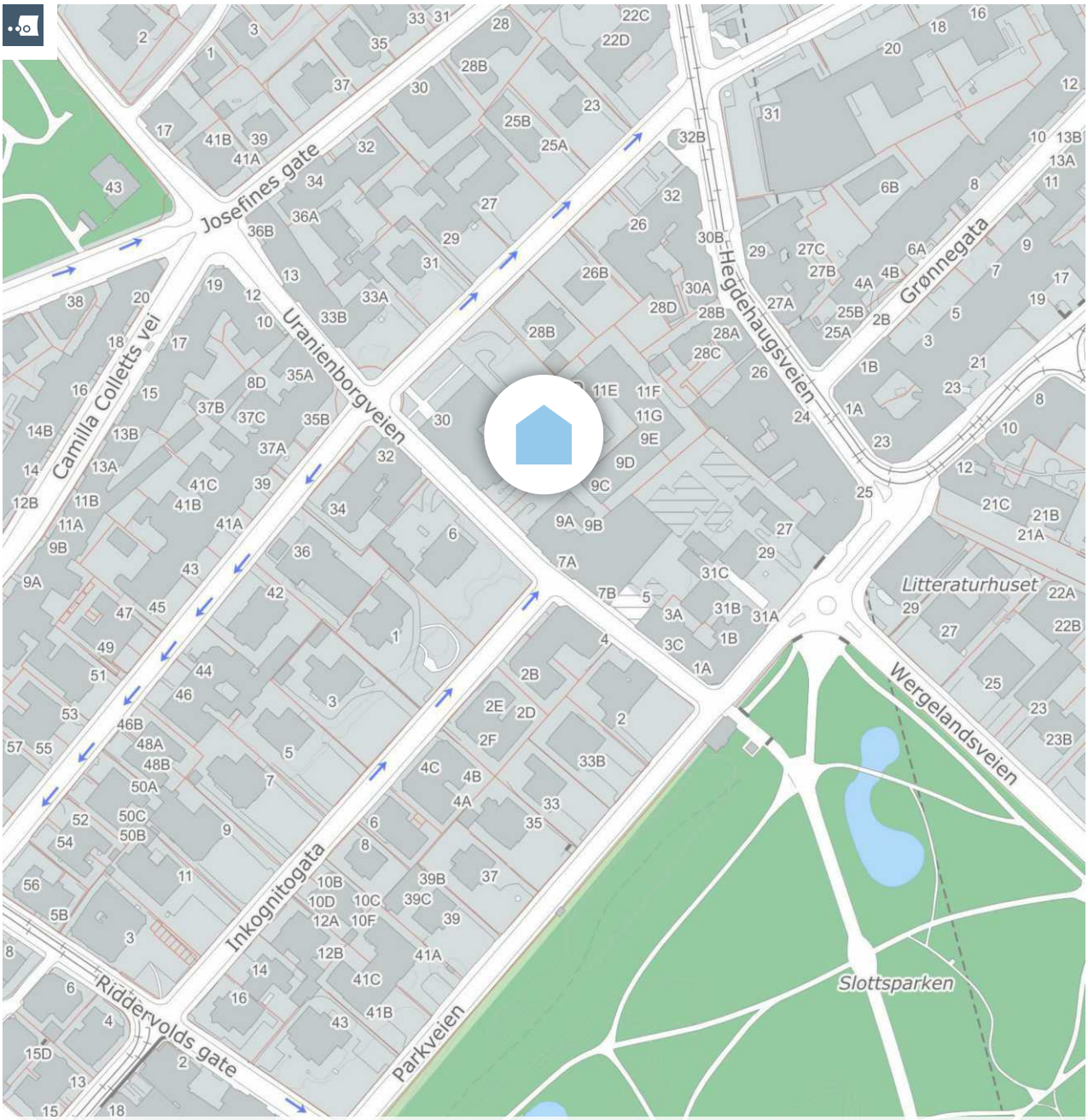
Ekspedisjonsdokument og byggetegning

Ferdigattest og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

URANIENBORGVEIEN 11 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 07.08.2026

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: Daniel Wangen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Uranienborgveien 11 D, 0351 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 214 BNR 397 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 1

Verdivurdert til

7 500 000

429 770	7 929 770	118 355
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	6 574
Formue	1 130
Soverom	3
Etasjer	3
Peis	

Gjennomgående leilighet med heisadkomst med sentral beliggenhet på Uranienborg. Solrik balkong med sol fra sen ettermiddag til kveld.

Bad og kjøkken pusset opp 2017
Varmtvann og fyring inkl. i f.utg
Solrik balkong på 7 kvm
Flotte og frodige fellesarealer med sittegrupper, som holdes i orden av gartner
Gangvei via port fra Hegdehaugsveien
Kjellerbod og loftsbod
Fint tørkeloft
Felles takterrasse
Veldrevet aksjelag med meget god vedlikeholdshistorikk

Sentral beliggenhet med gangavstand til alt. Kort vei til bl.a.Nathionaltheatret (T-bane og tog) med gåtur gjennom Slottsparken. Trikk i Hegdehaugsveien og buss i Camilla Colletts vei. Uranienborgparken med basketballbane og bordtennis rett rundt hjørnet.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

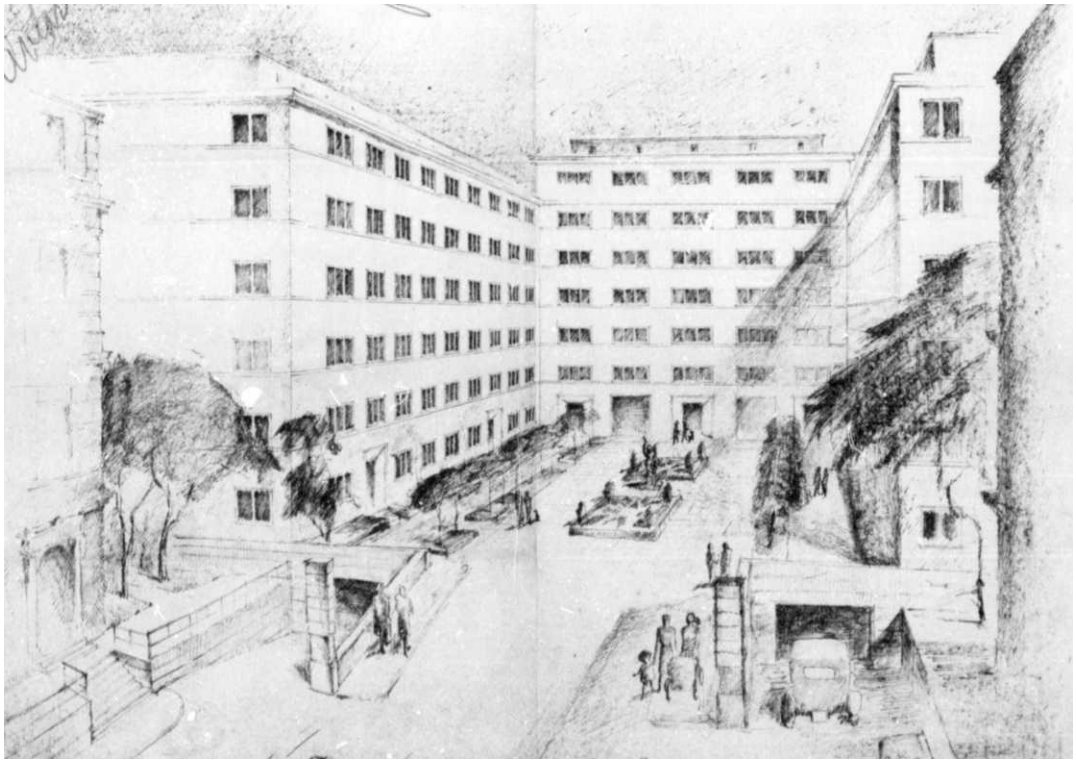
Uranienborgveien 11 D, 0351 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 397

Aksjenummer 34/35

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 18.07.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1113 **Referansenummer:** KF1370

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Allis Arctander og Ole-Anders Wendelborg

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

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

BELIGGENHET
Leiligheten ligger tilbaketrukket i en veletablert gate i Homansbyen. Umiddelbar nærhet til Hegdehaugsveien med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud, samt gangavstand til sentrum med alt det en hovedstad har å tilby. Det er gangavstand til rekreasjonsområder som Slottsparken, og Frognerparken, samt kort vei til fjordalléen med turområder fra Bygdøy til Sørenga. Offentlig kommunikasjon med trikk og T-bane i nærområde, og kort vei til Nasjonalteateret for tog/ flytog. Skoler og barnehager i nærområde.

TOMTEN
Uranienborgveien 11 B-D er relativt flat og har en brutto felles tomt på 737 m² og er del av et større frittliggende boligkompleks med egne tomteandeler. Boligkomplekset består av tre bygninger i U- form med felles adkomst som er parkmessig opparbeidet med asfaltert bilfri adkomst, hellelagte terrasserte områder med sitteplasser for uteopphold, plenareal og annen prydbeplantning. Leiligheten er en del av et realsameie. Realsameiet omfatter fellesarealet til de tre eiendommene.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
Leiligheten er beliggende i 3. etasje med felles trapperom og heis. Nordvestvendt balkong med utgang fra soverom med fine solforhold på ettermiddag/ kveldstid. Planløsningen er arealeffektiv og velfungerende. Leiligheten er gjennomgående og har gode takhøyder som er med på å gi bokvaliteter for beboerne.
Leiligheten innehar normalt god standard og fremstår per i dag som normalt godt vedlikeholdt og med normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret. Det bør påregnes noe vedlikeholdsoppgaver og oppussing ved overtakelse av en bruktbolig som har vært brukt over tid. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romfordeling
3. etg:
-Entré/ gang, Kjøkken, Stue/ spisestue, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 med utgang balkong

Takhøyde (tilfeldig utvalgt rom):
Stue ca. 257 cm.
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

Oppvarming:
- Vannbårne radiatorer
- Det er el. varme i gulv på bad

Annet:
- Porttelefon.
- Nordvestvendt balkong med utgang fra stue, ca. 7 m².
- Disponerer 1 bod (K26) i fellesareal i kjeller, ca. 3 m².
- Disponerer 1 bod (L25) i fellesareal på loft, ca. 3 m².
- Bygningen er tilknyttet trapperom med heis.
- Felles takterrasse.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Boliggård fra 1936 med funksjonalistisk arkitektur oppført iht. byggeskikk på byggetidspunktet.
- Bygningen innehar 6 boligetasjer, samt kjeller- og loftsetasje.
- Fundamenteringen er ukjent.
- Bærende konstruksjoner i armert betong.
- Etasjeskillere i betong.
- Fasader med teglforblending på hovedfasader, forøvrig pussflater.
- Flatt tak med ukjent taktekking.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov/ endringsarbeid som er å forvente fremover.

AKSJELAGET
Aksjelaget består av 36 leiligheter, med adressene Uranienborgveien 11B-D.
Det er aksjeselskapet som eier eiendommen, mens aksjonærene eier aksjer i selskapet. Aksje i selskapet gir aksjonær borett til én nærmere bestemt bolig.
For nærmere informasjon om aksjelaget anbefales kontakt med styret i gården, samt gjennomgang av årsberetning mv.

PARKERING
Parkering i gaten etter gjeldende regler.
Det er beboerparkering i området.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

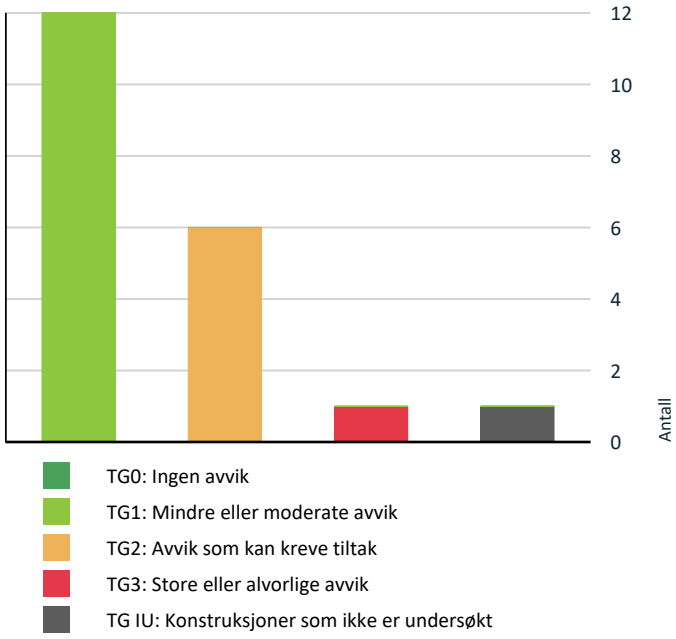
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget, men det foreligger attestert ekspedisjonsdokument, datert 1936. Etter gammel lovgivning ble det utstedt ekspedisjonsdokumenter som var datidens bygningsdokumenter.
Det ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 2007.

Boligens planløsning er noe endret hvor dagens kjøkkenrom opprinnelig var en hall/ stue og kjøkkenet var opprinnelig etablert i det som i dag er et soverom med vindu mot balkongen. Endringene vurderes isolert sett å ikke være søknadspliktige.

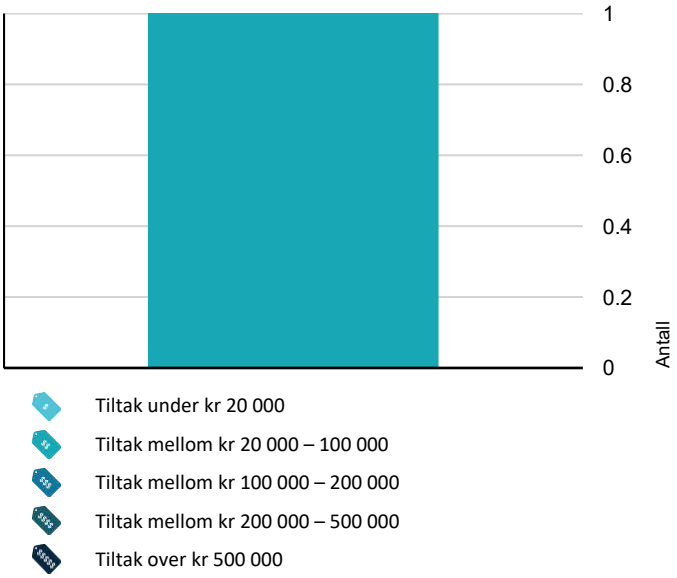
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Eier var ikke tilstede på befaringen og det kan være forhold som ikke er fanget opp av takstingeniør. Rapporten er basert på observasjoner gjort ved befaring på angitt tidspunkt, samt innhentete opplysninger som har vært tilgjengelige. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
- Eventuelle tinglyste forhold samt seksjoneringsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
- Leseren anbefales å sette seg grundig inn i hele rapporten. Ved eventuell avhending gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslova.
- Boligen har vært brukt over lang tid. Normal slitasje, elde og eventuelle skjulte forhold må påregnes. Forhold som kan avdekkes etter overtakelse og som ligger innenfor det kjøper normalt må forvente, kan medføre behov for utbedring.
- Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil og feilinformasjon som følge av inkurie i rapporten.

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 > Etasje 3 > Bad > Overflater gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 3 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

Standard
Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader mht. boligen.

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det
selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av boligselskapet.
Dette er iht forskriften et avvik som skal gis TG2. For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2022.
Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2016.

Vinduer og terrassedører vurderes å være i funksjonell stand. Det er foretatt stikkprøvevis funksjonstesting av tilfeldig utvalgte enheter, som fungerte tilfredsstillende. Det er ikke foretatt åpning og testing av samtlige vinduer.
Det kan forekomme mindre bruksspor og overflatepreg som følge av normal bruk. Eventuelle slike forhold uten betydning for funksjon eller tetthet anses som normalt innenfor TG1 og er derfor ikke nærmere spesifisert.

Tilstandsgrad: TG1
Vinduer og balkongdør fungerer iht. tiltenkt bruk, og det er ikke påvist vesentlige avvik.


Soveromsvindu mot balkong


Balkongdør med utgang fra soverom

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med profilering og malte overflater og kikkehull.
Døren er brann- og lydklassifisert B30 / Rw 38 dB.
Nøkkelfritt låssystem med kodelås.

Tilstandsgrad:
TG1 – Døren fremstår i god stand med normal slitasje, hensyntatt alder.
Døren har tilfredsstillende funksjon uten registrerte avvik.


Entrédør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overdekket nordvestvendt balkong med utgang fra soverom.
Balkongdekke forankret med stålkonstruksjon i fasadelivet.
Overliggende tremmedekke i tre på gulv. Rekkverk og skjermvegger mot naboer i frostet glass med metall fester.

Tilstand og funksjon:
Balkongen er i normalt god stand og oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen avvik av betydning er registrert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har overflater av stavparkett. Parketten er dels original fra byggeåret og dels lagt på et senere tidspunkt.

Målt takhøyde ved stikkprøvekontroll:
Stue: ca. 257 cm
Takhøyder kan variere som følge av normale byggetekniske toleranser.

Vurdering:
Gulvoverflatene fremstår som funksjonelle med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert enkelte riper, merker og slitasjespor som vurderes som forventet ut fra alder og bruk, uten vesentlig betydning for funksjon eller bruksegenskaper.

Konsekvens/Tiltak:
Ingen tiltak utover normalt vedlikehold vurderes som nødvendig. Kosmetisk oppgradering kan påregnes ut fra kjøpers ønsker og krav til standard.

Tilstandsgrad: TG1
Mindre avvik. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av normal bruks- og aldersslitasje uten vesentlige funksjonsavvik.



Parkett

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte overflater.

Vurdering:
Overflatene fremstår med normal bruks- og aldersslitasje. Det er registrert enkelte mindre merker, skruehull, sår, glipper og ujevnheter. Forholdene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller bruksegenskaper.

Konsekvens/Tiltak:
Ingen tiltak utover normalt vedlikehold vurderes som nødvendig. Eventuell oppgradering vil i hovedsak være av estetisk karakter og avhenge av kjøpers ønsker og standardkrav.

Tilstandsgrad: TG1
Tilstandsgrad er satt på grunn av normal slitasje og mindre kosmetiske avvik som må forventes i en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som betongdekke.

I henhold til NS 3600 omfatter vurderingen kun høydeforskjeller og planavvik i ferdig gulvoverflate. Bærende konstruksjoner, dekkeoppbygging og eventuelle isolasjonsløsninger er ikke kontrollert eller vurdert som en del av denne registreringen.

Det er foretatt nivåkontroll ved horisontal måling med linjelaser på tilgjengelige gulvflater.

Akseptkriterier iht. NS 3600
Lokalt planavvik: Maksimalt 15 mm høydeforskjell over 2,0 m målelengde.
Totalt planavvik: Maksimalt 30 mm samlet høydeforskjell innen samme rom.

Måleresultater:
Kjøkken/stue/entré (romlengde ca. 10 m):
Lokalt planavvik over 2,0 m: ca. 20 mm.
Registrert avvik i midtre gulvsone: ca. 20 mm.
Samlet nivåforskjell over hele romlengden: ca. 10 mm.

Hovedsoverom (romlengde ca. 3,5 m):
Lokalt planavvik over 2,0 m: ca. 3 mm.
Samlet nivåforskjell over hele romlengden: ca. 5 mm.

Det er registrert planavvik i stue-/kjøkkensonen som overstiger NS 3600s veiledende grenseverdi for lokalt planavvik over 2,0 m målelengde. Det er ikke registrert vesentlige nivåforskjeller mellom rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tilstandsrapport

• Konsekvens / Tiltak:
Forholdene har normalt ingen betydning for daglig bruk, men kan få betydning ved legging av nye, plane gulvoverflater. Ved slike arbeider kan lokale avrettingstiltak bli aktuelt.

Merknad:
Målingene er utført som stikkprøver og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde av samtlige gulvflater.

Tilstandsgrad: TG2
Tilstandsgrad er satt på grunn av registrerte planavvik som overskrider NS 3600s veiledende grenseverdi for lokalt planavvik i kjøkken-/stue -/entrésonen.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører i tre, i hovedsak fra opprinnelig byggetid. Nyere dør til bad. Enkelte dører har glassfelt.
Dørene inngår som en del av boligens opprinnelige utførelse og representerer kvaliteter knyttet til materialbruk og håndverk fra byggeperioden og gir boligen patina.

Vurdering:
Dørene fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll, med normal bruksslitasje og alderspreg sett i forhold til byggeår. Mindre skjevheter, overflateslitasje, sprekkdannelser og behov for justering kan forekomme og vurderes som forventede alders- og bruksspor.

Det må, hensyntatt alder, påregnes behov for jevnlig justering og normalt vedlikehold. Vurderingen er gjort ut fra tilgjengelig og synlig besiktigelse, uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad: TG1 – Bygningsdelen fungerer som forventet ut fra alder og bruk, uten avvik utover normal slitasje.



Original dør til soverom



Original dør til soverom



Nyere dør til bad

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst i tidligere salgsannonse å være rehabilitert sist i 2017. Aktuell byggeforskrift for badet er teknisk forskrift 2010 (TEK10)/ TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, herunder løsninger for membran, tettesjikt, sluk eller overgang mellom bygningsdeler. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring av tilgjengelige overflater og synlige installasjoner.

Takstingeniøren har ikke kjennskap til oppbygningen av våtrommets konstruksjoner, og skjulte løsninger er ikke kontrollert. Ved senere oppussing, rehabilitering eller annen åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil eller mangler som ikke er synlige på befaringstidspunktet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Iht. krav på oppføringstidspunktet TEK10/ TEK17 er det krav til dokumentasjon av våtromsarbeidene, derunder tettesjikt. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelse som er skjult.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende dokumentasjon iht. krav på oppføringstidspunktet.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering:
Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Men, det er registrert tegn til fuktpåvirkning i nedre del mot gulv i dusjsonen.

- Vurderingen er basert på visuell kontroll, samt overflatesøk etter fukt med fuktindikator MMS1. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyede fuktverdier i overflate i nedre del av dusjvegg. Det ble ikke påvist fuktskade ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Avviket kan muligens relatere til svakt fall i dusjsonen hvor dusjvann blir stående grunnet svakt fall på gulv. Ref. pkt. "overflater gulv".

• Over tid kan forhøyede fuktverdier utvikle seg til fuktskader. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagmann for kontroll. Det kan ikke utelukkes tiltak. Skjulte forhold lot seg ikke inspisere og er ikke del av vurderingen.

• Tilstandsgrad: TG2 Det er påvist forhøyet fuktverdi i overflater i nedre del av vegg i dusjsonen. Det er ikke påvist fuktskader.



Nedre del av vegg i dusjsone

ETASJE 3 > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er etablert nedsenket dusjgrube hvor gulvet er tilnærmet flatt, og dels motfall. Hovedgulv utenfor dusjsonen er også tilnærmet flatt. Ved dusjtest ble vann liggende i dusjgruben.
Det er elektriske varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

• Det er påvist fuktskader i overflater.

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.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Fuktmerker i overflater indikerer at materialene er påvirket av fukt, noe som kan føre til nedbrytning, redusert levetid og risiko for videre skadeutvikling i underliggende gulv.

• Det anbefales å utbedre fallforholdene. Skadde materialer bør skiftes ut, og overflatene gjenoppbygges med fuktbestandige løsninger.

Tilstandsgrad: TG3
Tilstandsgrad er gitt på grunn av mangelfulle fallforhold på gulv som ikke ivaretar tilfredsstillende avrenning til sluk. Dette anses som et vesentlig avvik iht. NS 3600.

For å etablere tilfredsstillende fallforhold må gulvoverflaten bygges om eller avrettes og flislegges på nytt. Valg av tiltak må vurderes nærmere av kvalifisert fagperson.
Kostnadsestimatet er sjablongmessig satt og omfatter kun etablering av nytt fall med tilhørende flisarbeider. Eventuelle følgearbeider, utbedring av underliggende konstruksjoner eller andre forhold som avdekkes ved gjennomføring av arbeidene er ikke medregnet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dusjgrube hvor vann blir liggende grunnet begrenset fall som utløser fuktmerker på overflater.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påvist rennesluk i dusjsone.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. Samt synlig oppbrett av foliemembran rundt servantavløp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp under terskel ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsgrad: TG2 iht. NS3600 med for lav høyde fra topp slukrist til topp flis underkant terskel.



Rennesluk i dusjgrube

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vegghengt servantinnredning med ettgreps blandearmatur og speil på vegg, veggmontert dusjarmatur med regnfall dusjhode og håndholdt dusj. Dusjvegg i frostet glass. Vegghengt wc med innbygget sisterne. Speilskap integrert i vegg. Opplegg vaskemaskin.

Vurdering:
Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Det virker å være noe uegnet plassering av opplegg vaskemaskin i dusjsonen hvor funksjonaliteten vurderes å være begrenset ved etablering av vaskemaskin.
Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befaring.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1 – Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon eller bruk.



Baderom

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Badet har elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

Visuell kontroll gir inntrykk av fungerende og tilstrekkelig ventilasjon for rommets bruk.

Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonskapasitet, da dette krever spesialutstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1- Ventilasjonen fremstår fungerende med tilluftsløsning. Luftmengder er ikke dokumentert, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Forbehold:
Det er ikke opplyst hvor avtrekksviftens utluft er ført, og rørføringer er skjult. Forholdet er ikke nærmere vurdert og er ikke tillagt vekt i tilstandsgraden.



Avtrekksvifte

ETASJE 3 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er i stedet gjennomført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS1) som punktvis kontroll på tilgjengelige og erfaringsmessig relevante flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i vegger ved visuell kontroll eller ved overflatemåling.

Forbehold / avgrensning:
Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatemåling. Undersøkelsesmetoden er ikke egnet til å avdekke skjulte forhold i konstruksjoner der hulltaking ikke lot seg gjennomføre. Det kan derfor ikke gis garanti for at det ikke foreligger fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområdet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad: TGIU iht. NS3600 ved fravær av hullboring for kontroll av fukt i konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite og finérte glatte fronter. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Kombinert kjøle- og fryseskap. Sort benkeplate med underlimt stålkum og ett-greps blandearmatur. Topplimt induksjon koketopp. Det er installert komfyrvakt.

Vurdering:
Innredning og utstyr fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder. Det er ikke registrert fukt- eller vannskader ved befaringstidspunktet.

Det er ikke påvist lekkasjesikring (lekkasjestopper/lekkasjedeteksjon) tilknyttet kjøkkenkum og oppvaskmaskin i rom uten sluk. Kjøkkenet er etablert i en periode hvor det etter byggteknisk forskrift (TEK10/ TEK17) normalt ble stilt krav om tiltak for å begrense vannskader ved vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum 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 installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende lekkasjesikring av vannrør i rom uten sluk iht. krav på etableringstidspunktet.
Forøvrig er det ikke registrert nevneverdige avvik ved visuell kontroll.



Kjøkkeninnredning

ETASJE 3 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte er etablert i overskap over kokesone. Avtrekk er tilkoblet kanal som antas å være ført ut til det fri. Kanalføring videre er ikke synlig da denne ligger skjult i innkassing.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.

Vurdering:
Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.

Forbehold:
Det er ikke kontrollert om hvor kanalen føres eller om byggets ventilasjonsløsning tillater tilkobling av mekanisk kjøkkenvifte til felles luftekanaler. Forholdet er ikke del av vurderingen, og faktiske forhold er ikke dokumentert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er observert rør-i-rør-installasjon med fordelerrør og koblinger fritt montert i hulrom bak kontrolluke på bad. Det foreligger ikke dokumentasjon på at hulrommet er utført som en tett og kontrollert lekkasjesikker løsning. Røropplegget fremstår noe uoversiktlig og uregelmessig utført. Vurderingen er basert på visuell kontroll gjennom luke.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad: TG2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon av lekkasjesikker utførelse, fritt monterte koblinger i hulrommet og et noe uoversiktlig røropplegg. Det er ikke observert aktiv lekkasje eller følgeskade ved befaringen. Våtrom skal utføres slik at lekkasjevann ikke medfører skade på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje kan vann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner uten at lekkasjen nødvendigvis blir oppdaget eller ledet kontrollert til sluk. Det anbefales rørleggerkontroll av hulrommets tetthet, lekkasjeavledning, innfesting og utførelse. Manglende dokumentasjon bør innhentes. Dersom løsningen ikke er tilfredsstillende, bør den utbedres til en dokumentert lekkasjesikker løsning, for eksempel fordelerskap med vanntett bunn og kontrollert avledning.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast.
Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og i servantskap på bad.
Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, da disse er innbygget og utilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering:
Basert på visuell kontroll og stikkprøvevis funksjonsprøving av tilgjengelige tappevannspunkter fremstår avløpsrørene som fungerende, uten registrerte avvik.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1 – Avløpsrør fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon.

Forbehold:
Det foreligger ikke dokumentasjon. Hoveddelen av avløpsanlegget er skjult, og deler av anlegget tilhører felles installasjoner som ikke er vurdert.



Avløp under kjøkkenkum

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler og spalteventiler i vinduer. Det er i tillegg etablert mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering:
Ventilasjonsløsningen er vurdert i lys av vanlig utførelse og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller inneklimaproblemer ved befaring.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ventilasjonsløsningen fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg i bygningen.

Varmtvannstilgangen er kontrollert på tappepunkter i leiligheten og fungerer tilfredsstillende med hensyn til temperatur og trykk på befaringstidspunktet.

Selve varmtvannsanlegget, herunder varmtvannstank, teknisk aggregat, styringssystem og hovedledninger, er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert, da dette er fellesanlegg under felleseie og ligger utenfor oppdraget. For opplysninger om alder, vedlikehold, servicehistorikk eller teknisk tilstand henvises til boligselskapets styre eller forretningsfører.

Tilstandsgrad: TG1
Vurderingen er basert på kontroll av levert funksjon i leiligheten og gjelder ikke teknisk tilstand på felles varmtvannsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er etablert vannbårne radiatorer fra byggeåret. Noe nyere termostater.
Radiatorene er tilknyttet felles varmeanlegg.

Anlegget er vurdert ved visuell kontroll, uten funksjonsmålinger eller inngrep.

Tilstandsgrad: TG1
– Det ble ikke observert synlige avvik på befaringstidspunktet, og eier opplyser at anlegget fungerer som forutsatt. Vurderingen er basert på tilgjengelig inspeksjonsgrunnlag.

Merknad:
- Nærmere vurdering av kapasitet, innregulering og teknisk tilstand krever fagkyndig kontroll og ligger utenfor omfanget av visuell tilstandsvurdering iht. NS 3600.



Radiator fra byggeåret

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er etablert sikringsskap med 7 automatsikringer i entré.
Det ble ikke påvist Samsvarserklæring for el. anlegget.
Det ble ikke påvist åpenbare mangler ved el. anlegget.

Eier har ikke opplyst om avvik ved el. anlegget.
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.

Ved overtakelse av bruktbolig og hvor det ikke er fremvist dokumenter for el. tilsyn siste 5 år anbefales det på generelt grunnlag en el. kontroll.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Sikringsskap i entré

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble ikke påvist avvik ved branntekniske forhold på befaringen.

Forbehold:
Takstingeniør legger til grunn at rømningsforhold for den enkelte leilighet er underordnet felles rømningsveier og at sikkerhet ved rømning er ivaretatt av aksjeselskapet og administreres av styret i gården.

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

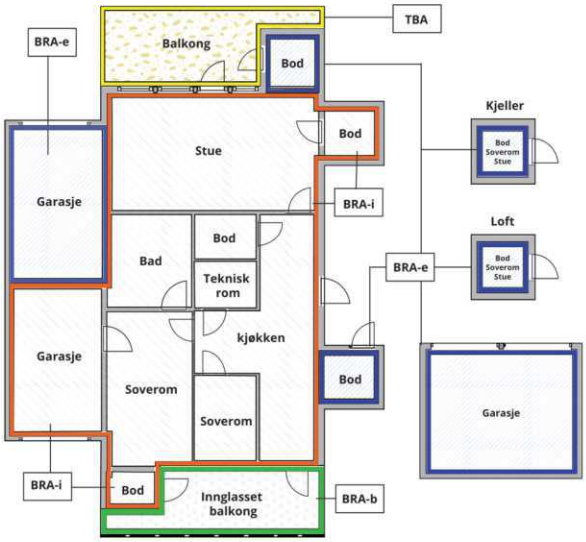
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje 3	67			67	7
Andre etasjer		6		6	
SUM	**67**	**6**			**7**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Entré/ gang, bad, kjøkken, stue/ spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Andre etasjer		Bod kjeller, bod loft	

Kommentar

Oppmålt BRA□e
- Kjellerbod (K26) ca. 3 m²
- Loftsbod (L25) ca. 3 m²

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D□laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D□punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Mindre avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA□e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter arealenes tilknytning til boenheten.
- Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget, men det foreligger attestert ekspedisjonsdokument, datert 1936. Etter gammel lovgivning ble det utstedt ekspedisjonsdokumenter som var datidens bygningsdokumenter.
Det ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 2007.

Boligens planløsning er noe endret hvor dagens kjøkkenrom opprinnelig var en hall/ stue og kjøkkenet var opprinnelig etablert i det som i dag er et soverom med vindu mot balkongen. Endringene vurderes isolert sett å ikke være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Noen mindre vedlikeholdsarbeider

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	397		0	737.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Uranienborgveien 11 D

Hjemmelshaver
As Uranienborgveien 11 B

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/	831098252	H0301		Allis Arctander og Ole-Anders Wendelborg

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
34/35

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate i Uranienborgveien
Privat gangadkomst fra Hegdehaugsveien via portal

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

Reg: S-5183. Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Hegdehaugsveien 28 m.fl. Uranienborg. For nærmere informasjon se kommunens plansider: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=201900078.

Eiendommen er registrert på Gul liste og er merket oransje og er regulert til bevaring. Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.

Det er ikke kontrollert om det er evt. byggesaker i nærområde.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt og det kan være avvik fra det takstingeniøren har fått av informasjon og det som kommer frem i egenerklæringen. Det anbefales å sette seg nøye inn i egenerklæringen .	Ikke gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	05.08.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2026	- Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

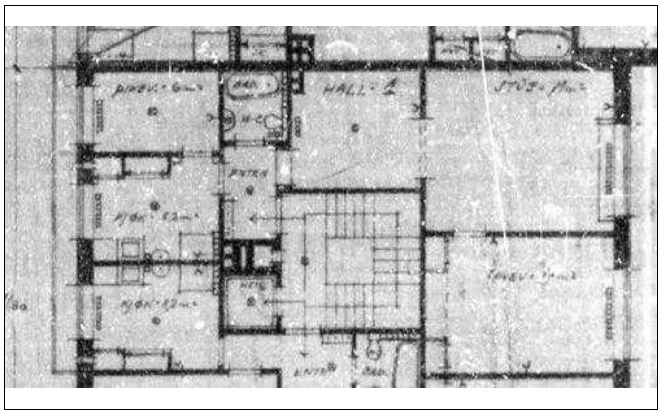
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

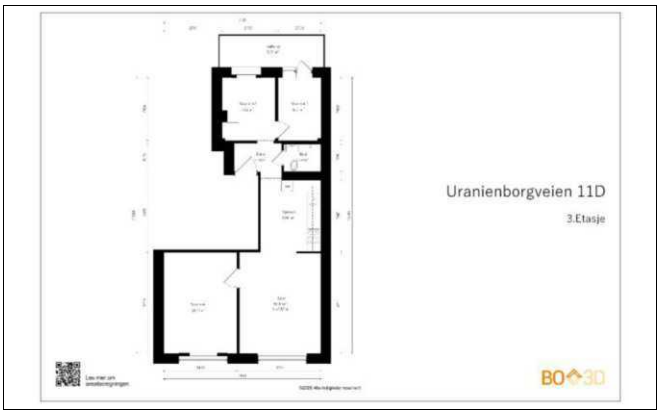
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

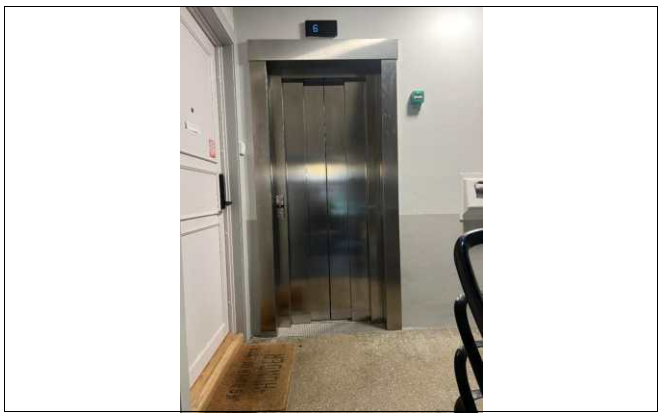
Andre bilder



Original plantegning



Dagens planløsning



Heisadkomst



Felles adkomstområde



Felles adkomstområde

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260222
Addresse	Uranienborgveien 11 D		
Postnr.	0351	Sted	OSLO
Selgers navn	Ole-Anders Wendelborg		
Selgers navn	Allis Arctander		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
O W
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble badet rehabilitert i 2017 av Entreprenør: Nytt Prosjekt AS og Rørlegger: Aquaflis AS. Arbeidet er ikke utført i vår eiertid, og jeg har ingen ytterligere dokumentasjon utover tidligere eiers opplysninger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Entreprenør: Nytt Prosjekt AS og Rørlegger: Aquaflis AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble lagt ny membran, tettesjikt og nytt sluk ifbm. oppussing av bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble lagt ny membran, tettesjikt og nytt sluk ifbm. oppussing av bad.

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

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

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

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det gjort elektrikerarbeid på nytt bad i 2017.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Omega Installasjon AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det gjort arbeid i 2017: Rørleggerarbeid for nytt kjøkken. 2019: Opplegg for vaskemaskin med Waterguard i vaskesøyle.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aquaflis AS og Direkte Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært og ufaglært

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

Utført av AS Uranienborgveien 11B iht. oversikt over vedlikeholdsarbeid: 2008/2009 satt opp nye balkonger. 2022: Byttet alle balkongdører, alle vinduer mot Oscars gate.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei, ikke som jeg kjenner til. Gjort i regi av AS Uranienborgveien 11B.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det gjort følgende arbeid i 2017: Elektrikerarbeid på nytt kjøkken og bad.
2019: Ny kurs til vaskemaskin og tørketrommel. 2022: Ny stikkontakt og justering av kuppel for taklampe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Omega Installasjon AS (2017 og 2019), Scandinav Elektro AS (2022)

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det gjort en kontroll av el anlegg i 2022 utført av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei, ikke som jeg kjenner til

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.08.2026

Signert av *Ole-Anders Wendelborg*

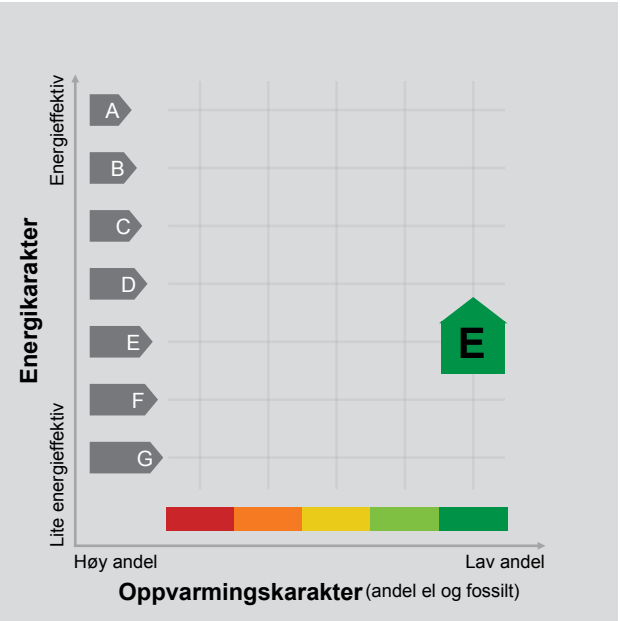
Signert av *Allis Arctander*

Initialer selger:
O W
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Uranienborgveien 11D
Postnummer	0351
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	397
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80519257
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	2346f7b4-349d-4c39-9372-991dec01b9ad
Dato	12.04.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 2,616 kWh pr. år

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

2,616 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Uranienborgveien 11D
Postnr/Sted: 0351 OSLO
Bolignr: H0302
Dato: 12.04.2023 11:57:07
Energimerkenr: 2346f7b4-349d-4c39-9372-991dec01b9ad

Gårdsnr: 214
Bruksnr: 397
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80519257

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 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: 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 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: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: 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 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er 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 25: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Aksjelag: **AS Uranienborgveien 11 B - Org nr. 831 098 252** **Gnr. 214 Bnr. 397**

Adresse: Uranienborgveien 11 D Leil. nr.: H0302

Eier: Allis Arctander & Ole-Anders Wendelborg

Husleie: Se vedlagte kopi av faktura.

Restanse: Ajour pr. 31.07.2026

Konto for betaling av restanse husleie: 1506.40.82725

Økning av husleie: **Ja - felleskostnader øker med 5 % fra 01.01.2026**

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Eiendomsskatt: Se vedlagte kopi av faktura

Andelsobl. nr:	19	Pålydende kr:	kr 3 000
Akskjebrev nr.:	34 + 35	Pålydende kr:	500,- pr. aksje
Tilleggsaksjebrev nr.:	239 - 248	Pålydende kr:	500,- pr. aksje

Panteheftelser: Se vedlagte kopi av aksjebok.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg. Hvis det er 2 eiere er det 2 vedlegg som må slås sammen.

Transportgebyr kjøper:	**kr**	**10 500**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Megleropplysninger:	**kr**	**5 400**	**inkl. mva - Faktura ettersendes.**
Pantnotering kjøper:	**kr**	**4 375**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Pantsperre selger:	**kr**	**4 375**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**

Byggeår:	1932
Dyrehold:	Tillatt, men man må søke styret om tillatelse.
Antall leiligheter:	36
Andre adresser:	Uranienborgveien 11 B - C - D
Festeforhold:	Eiet tomt.
Forsikringsselskap:	Fremtind - polise 20678725
Styreleder / kontaktperson:	Harald Martin Thiis-Evensen Mail styret: post@u11b.no
Forkjøpsrett:	Ingen forkjøpsrett - Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretn.fører.
Varmt vann / fyring:	Inkl. i fellesutgifter.
P-plass / garasje:	Finnes ikke.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/-
husordensregler/utskrift av vedlegg til selvangivelse / faktura.

Oslo, 28.07.2026

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Allis Arctander
Uranienborgveien 11 D
0351 OSLO

Oppdatert årsoppgave for 2025

Andel av boligselskapets skattemessige poster

As Uranienborgveien 11 B
Organisasjonsnr: 831098252

Inntekter	143
Fradragsberettigede kostnader	12418
Formue	565
Gjeld	214718
Formuesverdi	*

Allis Arctander
L.332 - Bolig 30
Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31
Eierandel: 50/100

Ved avstemming av selskapets regnskap er det funnet differanser som overstiger skattedirektoratets grenser for når det må produseres oppdaterte årsoppgaver i boligselskapet. Tidligere sendte oppgave erstattes med denne.

Endringene er innrapportert Skatteetaten, men vil ikke komme automatisk på din skattemelding. Du må selv rette disse tallene under temaet «Bolig og eiendeler».

Med vennlig hilsen
As Uranienborgveien 11 B
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

* Skatteetaten fastsetter boligens formuesverdi. Spørsmål om formuesverdi må derfor rettes direkte til Skatteetaten. Forretningsfører rapporterer kun formuesverdi når boligselskapet består av fritidsboliger eller boliger i utlandet. For andre boligselskaper beregner Skatteetaten formuesverdien basert på areal. Dette er et forhold mellom deg som boligeier og skattemyndighetene.

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Ole-Anders Wendelborg
Uranienborgveien 11 D
0351 OSLO

Oppdatert årsoppgave for 2025

Andel av boligselskapets skattemessige poster

As Uranienborgveien 11 B
Organisasjonsnr: 831098252

Inntekter	143
Fradragsberettigede kostnader	12418
Formue	565
Gjeld	214718
Formuesverdi	*

Ole-Anders Wendelborg
L.332 - Bolig 30
Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31
Eierandel: 50/100

Ved avstemming av selskapets regnskap er det funnet differanser som overstiger skattedirektoratets grenser for når det må produseres oppdaterte årsoppgaver i boligselskapet. Tidligere sendte oppgave erstattes med denne.

Endringene er innrapportert Skatteetaten, men vil ikke komme automatisk på din skattemelding. Du må selv rette disse tallene under temaet «Bolig og eiendeler».

Med vennlig hilsen
As Uranienborgveien 11 B
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

* Skatteetaten fastsetter boligens formuesverdi. Spørsmål om formuesverdi må derfor rettes direkte til Skatteetaten. Forretningsfører rapporterer kun formuesverdi når boligselskapet består av fritidsboliger eller boliger i utlandet. For andre boligselskaper beregner Skatteetaten formuesverdien basert på areal. Dette er et forhold mellom deg som boligeier og skattemyndighetene.

AS Uranienborgveien 11 B

I N N K A L L I N G

Vi inviterer til generalforsamling for AS Uranienborgveien 11 B.
Styret oppfordrer alle aksjonærer, så langt det lar seg gjøre, å gi fullmakt til enten styret eller en annen seksjonseier dersom du ikke selv kan møte.

Ordinær generalforsamling avholdes

Tirsdag 5. mai 2026 kl. 18.00

Møtested: Uranienborgveien 11 C - Takterrassen

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
   a. Valg av møteleder
   b. Valg av referent
   c. Valg av protokollvitne
   d. Registrering av antall fremmøtte og antall stemmer
   e. Godkjenning av dagsorden og innkallingen
2. Årsberetning fra styret 2025
3. Regnskap 2025
4. Forslag vedr. oppgradering av platting
5. Budsjett 2026
6. Valg av styremedlemmer

Vedlegg:

- årsberetning 2025
- regnskap 2025 / budsjett 2026
- revisjonsberetning
- 1 forslag
- styrets forslag til valg

Oslo, 23. april 2026

S T Y R E T

Styrets årsberetning for regnskapsåret 2025
AS Uranienborgveien 11 B

Styrets sammensetning i perioden 23. april 2025 – 5. mai 2025

Harald Martin Thiis-Evensen	Styrets leder
Gro Ødegård	Styremedlem
Christer Larsson	Styremedlem
Arild Jonsjord	Varamedlem
Vegard Daae Folkedahl	Varamedlem

Styrets aktivitet i perioden

Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden, samt ad-hoc samtaler eller e-post når dette har vært nødvendig.

Styrets leder har i tillegg deltatt på flere

- møter med 9 AB / U 11 A og 11 Nord
- møter med COOR – Vaktmestertjenester
- diverse vedlikeholdsprosjekter i gården
- diverse vedlikeholdsprosjekter på fellesområdene

Nye naboer

Det har vært omsatt 2 leiligheter. Vi ønsker nye naboer velkommen.

Varmeanlegg & Fjernvarme

Aksjeselskapet bruker fjernvarme til oppvarming og varmtvann. Fjernvarmeutgiftene i 2025 var 383 432 kr mot 396 190 kr året før. Vi gikk over til Norgespris 1. oktober 2025 og avtalen varer ut 2026. For maksimal utnyttelse av anlegget oppfordrer styret at alle beboerne må lufte skikkelig ved oppstart av anlegget om høsten.

Vedlikehold

Det har vært gjennomført løpende vedlikehold i gården gjennom hele perioden.

Vannlekkasjer / tappevann

Vi hadde en lekkasje i tilkobling til stigerørene i et bad.

Styret ønsker å påpeke at alt rørleggerarbeid i leilighetene skal godkjennes av styret og skal gjøres av fagfolk med ansvarsrett og på forskriftsmessig måte.

Strøm

Strømkostnadene for felles strøm var på NOK 22.141 i 2025, mot NOK 22.361 i 2024. Boligselskapet gikk over til Norgespris fra 1. oktober 2025. Vi har også byttet strømleverandør til Å Entelios som gir oss en gunstigere strømavtale.

Vaktmestertjenester

Det har vært avholdt møter med COOR i forbindelse med vaktmestertjenester et par ganger i løpet av året.

Innbrudd

Det har ikke vært innbrudd i gården i perioden.

Støy / husbråk

Det har stort sett vært stille i gården og lite husbråk. Det har vært noe oppussing hos enkelte eiere, og disse har stort sett holdt seg innenfor tidspunkt angitt i husordensreglene.

Heisene
Driften av heisene har vært bedre 2025 enn året før.

Rørleggerarbeid
Nytt filter og tilbakeslagsventil på hovedvanninntaket. Vannmåler ble montert i bygården 16. desember, som vil gi lavere vann og avløpsgebyrer fremover.

Elektrikerarbeid
Nye termostater til varmekabler til nedløpsrørene er montert. Diverse lampebytter og bytte av ødelagt elektrisk materiell i fellesarealene.

Leverandører gjennom året

Anticimex	Skadedyrkontroll
STIL Tekstilservice AS	Mattevask
Bjerke Eiendomssservice AS	Trappevask
COOR AS	Vaktmesterservice
Hafslund-Celsio	Fjernvarme / varmtvann
Å Entelios	Strøm
Global Connect	Internettleverandør
Access Låsspesialisten AS	Låssystemer
Sikkert Borettslag	Vedlikehold håndslukkere og brannvarslere
Bøe Gartner og Musikk	Gartnertjenester
KONE	Heiser og heisservice
Wist Mikaelsen og Gifstad AS	Elektrisk anlegg
Harry Martinsen AS	Rørleggertjenester
SNI Entreprenør	Vinduer / Balkongdører / inngangsdører, fasade og maling etc.

Innløsning av fellesgjeld
Det var i alt 3 ekstra ordinære nedbetalinger av fellesgjeld i 2025. Det innløste beløpet er totalt NOK 1 218 565, -

Økonomi
Selskapet hadde pr. 31.12. 2025 bankinnskudd på NOK 225 281 opp fra NOK 170 402 året før. Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på NOK 35 421 opp fra NOK 23 361 året før.

Begrensede likvide midler og generell økning av faste kostnader og fremtidig behov for vedlikehold, gjorde at styret besluttet å øke husleien med 11% fra 1. januar i 2025 og vil bli økt 5% fra 1. januar 2026.

Helse, Miljø, Sikkerhet
Boligaksjeselskapet har utarbeidet en egen Internkontroll håndbok som regulerer HMS arbeidet. Aksjeselskapet er et boligaksjeselskap og har ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø.

Det har vært foretatt HMS runde i gården 1 gang pr. mnd.

Fortsatt drift.
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for regnskapet.

Disponering av overskudd.
Styret foreslår overskuddet føres mot annen egenkapital.

Alle arbeider som er utført i løpet av året har tilfredsstilt kravene som er pålagt av Oslo Kommune knyttet mot avfallshåndtering og utslipp.

Alle håndverkere i oppdrag for U 11 B har levert tilfredsstillende rapporter for HMS -revisjon, med særlig søkelys på sikkerhet. Dette har vært et krav til leverandører som har fått tildelt store entrepriser i gården.

Ingen av leverandørene som brukes i gården er i slekt med, eller har nære forbindelser til noen av styrets medlemmer.

Aksjeselskapet har ingen faste ansatte.

Oslo 23. februar 2025

Harald Martin Thiis-Evensen Styreleder	Bo-Christer Larsson Styremedlem	Gro Ødegård Styremedlem

AS Uranienborgveien 11B

Oversikt over vedlikeholdsarbeider gjennomført i AS Uranienborgveien 11 B siden 2007

Gjennomført år	Arbeider
2008	Delvis oppgradering av fyrrom – byttet brenner, fjernet asbest, byttet ekspansjonskar, installert nye sirkulasjonspumper for varmt vann til radiatorer. Nye søppelbeholdere ute. Oppgradering av takterrassen mot atriet – fjernet alle råtne bord, laget nytt underlag/ reisverk, lagt nytt dekke og nye tremmer. Reparert veggen på takterrassen mot atriet. Installert ny dør til takterrassen. Oppgradert El. anlegget i kjelleren.
2008/2009	Rehabilitert fasade mot Oscars gate og satt opp nye balkonger.
2009	Installert varmtvannssirkulasjon.
2010	Skiftet og satt inn nye branndører i kjeller, på loftet og i baktrapp til B-Oppgangen.
	Renovert soilrør i alle leiligheter.
2011	Renovert alle bunnledningene.
	Pusset opp alle oppganger.
2012	Gjennomført kartlegging av alle boder og merket disse.
2012/2013	Renovert fyrrommet, ryddet / fjernet alt utstyr i kjelleren og på taket etter «Solfanger» prosjektet.
2012/2013	Utarbeidet HMS- og Internkontroll håndbok.
2013	Diverse utbedringer for å øke brannsikkerheten. Satt inn systemnøkler i inngangsdørene. Skiftet ringeklokke system.
2014	Byttet EL -stigeledningen i D-Oppgangen høyre side, samt skiftet til automatsikringer.
2015	Rehabilitert piper, blikkenslager arbeider og lagt nytt tak (øverste tak).
2016	Utskifting av alle vinduer mot atriet i alle leilighetene – 62. stykker
	Utskifting av 6 stk. vinduer på loftet
	Utskifting av dører inn til heisenes skiverom på taket.
2017	Oppmaling av alle oppganger
2018	Skaffet lys i stolpene ved innkjøringen fra Uranienborgveien. Startet utskifting av heisene i alle oppganger.
2019	Fullført utskifting heiser Skiftet El. anlegg og lamper i alle oppganger. Det er satt inn lamper med LED lys og automatisk av/på. Lagt opp nytt El. anlegg og belysning på loftet.
2020	Lagt nytt dekke og satt opp nytt rekkverk på takterrasse mot Oscars gate.

AS Uranienborgveien 11B

	Satt inn ny dør mot takterassen.
2021	- Oslo Brann og Redningsetat har gjennomføre tilsyn og kontroll i alle leiligheter. - Hafslund / Elvia gjennomførte El.kontroll i alle leiligheter.
2022	- Byttet alle balkongdører (36 stykker) og alle vinduer mot Oscars gate i alle leiligheter. - Byttet inngangsdører fra «havesiden» mot Oscars gate - (3 stykker). - Utskifting inngangsdører til leiligheter (36 stykker). - Satt inn elektroniske låser i alle inngangsdører til leiligheter - (36 stykker). - Byttet alle nedløpsrenner mot Oscars gate. - Satt inn ekstra nedløp på takterasse mot Oscars gate. - Lagt inn nye varmekabler i alle nedløpsrenner. - Fjernet diffusjonstett maling på yttervegg i fyrrommet. - Byttet håndslukkere i alle leiligheter. - Fellesarealer - Gravd opp, planert ut og lagt ny asfalt i oppkjørsel mot 11 A og 11 B, ca. 450 kvm - Tilrettelagt for enklere adkomst foran U 9B og 9 CDE. - Flyttet parkeringsplasser mellom 9 B og 9 CDE.
2023	- Isolert kaldtvannsledning i kjelleren. - Reparasjon av utvendig og innvendig mur for å hindre korrosjon av armering. - Murt igjen søppelsjakt pga. brannvern.
2024	- Malt inngangsparti, trappeoppgang i kjeller og 2 etasje. Vasket vegger fra 3 til 7 etasje. Dørstopper og hjørnebeslag montert. - Kjeller- og loftdører vasket - Ny tilførselskabler til varmekabler for takrenner og nedløp og ny kontaktor og sikring. Ny varmekabel for hele loftstaket. - Nytt filtersats på sentralvarmeanlegget - Ny termostat, tilbakeslagsventil og ny regulator fra Celsio for varmtvannet. - Vegg til takterrasse mot Oskars gate reparert og malt
2025	- Malt endevegg mot U11A. - Malt vegg på takterrasse mot atriet og satt inn ventilasjon på loftet. - Vasket fasade mot Oskars gate. - Inspeksjonsluke til tilkobling til stigerør til leilighet 1. etg. høyre montert i trappeoppgangen. - 3 nye termostater til varmekabler til takrennene montert. - Installert vannmåler for hele bygården - Installert nytt vannfilter og tilbakeslagsventil for hovedvanninntaket

AS URANIENBORGVEIEN 11 B											
RESULTATREGNSKAP											
			Regnskap			**Regnskap**			**Budsjett**			**Budsjett**
Driftsinntekter			**2025**			**2024**			**2025**			**2026**
Leieinntekter		kr	1 763 856		kr	1 528 871		kr	1 764 000		kr	1 852 000
Innbet internett		kr	117 936		kr	117 936		kr	118 000		kr	118 000
Innbet på lån		kr	917 496		kr	1 117 448		kr	1 012 000		kr	849 000
Refusjon eiendomsskatt		kr	52 833		kr	61 707		kr	52 000		kr	53 000
Andre inntekter		kr	5		kr	151		kr	-		kr	-
Kontantinnbetalinger felleslån		kr	1 211 565		kr	1 668 353		kr	-		kr	-
Sum driftsinntekter		**kr**	**4 063 691**		**kr**	**4 494 466**		**kr**	**2 946 000**		**kr**	**2 872 000**
Driftskostnader												
Styrehonorar		kr	50 000		kr	50 000		kr	50 000		kr	60 000
Arbeidsgiveravgift		kr	7 550		kr	7 050		kr	7 000		kr	8 000
Fjernvarme		kr	383 432		kr	396 190		kr	430 000		kr	337 000
Elektrisk strøm		kr	22 141		kr	22 361		kr	40 000		kr	31 000
Komm.avgifter		kr	423 198		kr	397 036		kr	420 000		kr	341 000
Eiendomsskatt		kr	63 242		kr	61 727		kr	52 000		kr	53 000
Vedlikehold generelt	Note 1	kr	389 127		kr	405 738		kr	300 000		kr	372 000
Andre kostnader	Note 2	kr	47 842		kr	36 921		kr	35 000		kr	28 000
Styre- og møtekostnader/kurs		kr	-		kr	-		kr	-		kr	-
Faste avtaler												
Forsikringer		kr	108 119		kr	96 892		kr	108 000		kr	113 000
Global Connect: fiber internett		kr	113 616		kr	115 416		kr	114 000		kr	118 000
Trappevask		kr	60 630		kr	74 958		kr	65 000		kr	63 000
Vaktmestertjeneste		kr	77 546		kr	70 179		kr	78 000		kr	81 000
Snørydding		kr	9 070		kr	8 738		kr	10 000		kr	10 000
Forretningsførsel		kr	78 000		kr	74 000		kr	78 000		kr	81 000
Revisjon		kr	10 000		kr	9 000		kr	10 000		kr	10 000
Matteleie		kr	20 083		kr	28 386		kr	24 000		kr	20 000
Heiser		kr	69 015		kr	65 854		kr	69 000		kr	72 000
Sum driftskostnader		**kr**	**1 932 611**		**kr**	**1 920 446**		**kr**	**1 890 000**		**kr**	**1 798 000**
Resultat før finanskostn.		**kr**	**2 131 080**		**kr**	**2 574 020**		**kr**	**1 056 000**		**kr**	**1 074 000**
Finansinntekter- og kostnader												
Renteinntekter		kr	10 041		kr	11 350		kr	-		kr	-
Rentekostnader		kr	791 038		kr	980 403		kr	879 000		kr	704 000
Netto finansposter		**kr**	**-780 997**		**kr**	**-969 053**		**kr**	**-879 000**		**kr**	**-704 000**
Årsresultat		**kr**	**1 350 083**		**kr**	**1 604 967**		**kr**	**177 000**		**kr**	**370 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital												
Avdrag		kr	126 458		kr	137 045		kr	121 000		kr	145 000
X-ord avdrag v/nedbet felleslån		kr	1 211 565		kr	1 668 353						
		kr	1 338 023		kr	1 805 398						

AS URANIENBORGVEIEN 11 B					
BALANSE					
Eiendeler					
Anleggsmidler			**2025**		**2024**
Eiendommen	Note 3	kr	8 263 775	kr	8 263 775
Sum anleggsmidler		**kr**	**8 263 775**	**kr**	**8 263 775**
Omløpsmidler					
Debitorer		kr	-	kr	50 561
Husleierestanser		kr	-	kr	-
Forskuddsbetalte kostnader		kr	22 570	kr	114 754
Bankinnskudd	Note 4	kr	225 281	kr	170 402
Sum omløpsmidler		**kr**	**247 851**	**kr**	**335 717**
Sum eiendeler		**kr**	**8 511 626**	**kr**	**8 599 492**
Gjeld og egenkapital:					
Egenkapital					
Aksjekapital		kr	219 000	kr	219 000
Annen egenkapital		kr	-4 438 014	kr	-5 788 097
Sum egenkapital		**kr**	**-4 219 014**	**kr**	**-5 569 097**
Langsiktig gjeld					
Handelsbanken	Note 5	kr	7 669 091	kr	8 537 011
Handelsbanken: lån vinduer	Note 5	kr	418 102	kr	470 843
Handelsbanken: lån heiser	Note 5	kr	2 187 047	kr	2 457 361
Handelsbanken: dører/vinduer	Note 5	kr	2 120 263	kr	2 267 311
Leieboerobligasjoner		kr	123 707	kr	123 707
Sum langsiktig gjeld		**kr**	**12 518 210**	**kr**	**13 856 233**
Kortsiktig gjeld					
Kreditorer		kr	124 993	kr	206 441
Forskudd husleie		kr	26 233	kr	43 248
Skyldig skattetrekk		kr	-	kr	-
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr	-	kr	-
Påløpt kostnad		kr	-	kr	-
Påløpt renter		kr	4 154	kr	5 617
Avsatt styrehonorar		kr	50 000	kr	50 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		kr	7 050	kr	7 050
Sum kortsiktig gjeld		**kr**	**212 430**	**kr**	**312 356**
Sum gjeld og egenkapital		**kr**	**8 511 626**	**kr**	**8 599 492**
Oslo, 23.02.2026					
		31.12.2025			
Harald M. Thiis-Evensen /s/					
styreleder					
Bo-Christer Larsson /s/					Gro Ødegård /s/

AS URANIENBORGVEIEN 11 B

NOTER TIL REGNSKAP 2025

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisring av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vuderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsikt gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Virksomhetens art

AS Uranienborgveien 11 B er et boligaksjeselskap i Oslo

Note 1	**Vedlikehold generelt**		
	Vedlikehold bygning: oppussing gavlvegg/egenandel/div rep	kr	177 513
	Vedlikehold VVS: ny tilbakeslagsventil/isolering kobberfør/rep lekkasje etc	kr	82 445
	Vedlikehold elektrisk: 3 termostater til varmekabel nedløpsrør/lysarmatur	kr	26 542
	Vedlikehold porttelefon: bytte av monitor	kr	7 400
	Vedlikehold heiser: div rep/kontroller	kr	40 906
	Vedlikehold uteanlegg: vedl atriet og bakhagen/fasadevask/feiing etc	kr	54 321
		kr	**389 127**
Note 2	**Andre kostnader**		
	Andre honorarer og bilgodtgjørelse	kr	3 746
	Skadedyravtale etc	kr	10 906
	Gårdsutstyr	kr	1 506
	Kopiering/porto/kontorkostnader/datakostn. v/styret	kr	9 605
	Containerleie	kr	10 846
	Velferd: juletrantenning	kr	6 250
	Bankkostnader	kr	4 983
		kr	**47 842**

Note 3 **Anleggsmidler**

Eiendommen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold

Markedsverdi av balanseført eiendom er etter styret vurdering høyere enn ekstern gjeld

Note 4 **Bankinnskudd**

Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 0

Note 5 **Langsiktig gjeld**

Handelsbanken: konvertert lånet i Fornebubanken/lånebeløp kr 14.500.000 tatt opp 01.09.17
annuitetslån med flytende renter 5,45 % - reforhandles hvert 5. år

Handelsbanken: låneopptak i 2016. Annuitetslån med flytende rente 5,2 %.
Løpetid: 20 år

Handelsbanken: låneopptak i 2019. Annuitetslån med flytende rente 5,2 %.
Løpetid: 30 år

Handelsbanken: låneopptak i 2022. Annuitetslån med flytende rente 5,2 %.
Løpetid: 25 år

Note 6 **Lønnskostnader og ytelser**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk og har således ikke utbetalt lønninger eller andre ytelser

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

	Disponible midler		
	Disponible midler 1.1.25	kr	23 361
	Resultat 31.12.25	kr	1 350 083
	Låneopptak	kr	-
	Avdrag lån	kr	-1 338 023
	Avskrivning	kr	-
	Endring disponible midler	kr	12 060
	Disponible midler	**kr**	**35 421**

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i AS Uranienborgveien 11 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Uranienborgveien 11 B som viser et overskudd på kr 1 350 083. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: DUACZ-OANZW-Z69IL-DSVUK-RC1RS-ZXG7I

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Oslo, 4. mars 2026
Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DUACZ-OANZW-Z69IL-DSVUK-RC1RS-ZXG7I

PENNEO

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

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

Hege Haver Elde
Statsautorisert revisor
På vegne av: Unic Revisjon AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-189046
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-03-04 12:25:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DUACZ-OANZW-Z69IL-DSVUK-RC1RS-ZXG7I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Vedlegg 4

Forslag til saker til Generalforsamlingen for AS Uranienborgveien 11 B
5. mai 2026

1. **Oppgradering av platting/møbler på takterrassen inn mot atriet.**

   Det kom inn et forslag på å bytte av platting på takterrassen mot atriet til Generalforsamlingen i 2025 som fikk flertall. Generalforsamlingen ville da gjerne se alternative løsninger før prosjektet ble endelig godkjent på generalforsamlingen i 2026:

   Vi har fått priser på 4 alternativer høsten 2025:

   - Terrassebord CU impregnert 28x120 226.000 kr
   - Keramiske fliser på gummiføtter 50x50 cm 290.000 kr
   - Tarimatec, kompositt, 25 års garanti 357.000 kr
   - Fribron kompositt, 25 års garanti 390.000 kr
   - Kebony clear, 30 års garanti 470.000 kr

   På grunn av teknisk løsning, pris og holdbarhet stiller styret seg bak løsningen med keramiske fliser eller Tarimatec. Prosjektet vil ikke bli gjennomført før styret har midler til å dekke prosjektet, det vil si tidligst sommeren 2027.

Vedlegg 5

Styrets forslag på valg av styremedlemmer

Generalforsamling for AS Uranienborgveien 11 B, 5. mai 2026

Styret i dag

Styreleder	Harald Martin Thiis-Evensen
Styremedlem	Gro Ødegård
Styremedlem	Bo-Christer Larsson
Varamedlem:	Arild Jonsjord
Varamedlem:	Vegard Daae Folkedahl

Styret har dermed følgende forslag til styresammensetning.

Styreleder	Harald Martin Thiis-Evensen	på valg for 2 år
Styremedlem	Gro Ødegård	på valg for 1 år
Varamedlem	Bo-Christer Larsson	på valg for 1 år

Styrets varamedlemmer er på valg hvert år.

Varamedlem	Arild Jonsjord
Varamedlem	Vegard Daae Folkedahl

Vi ber personer som er interessert i å bidra i styrearbeidet melde seg til styrets leder på post@u11b.no

AS Uranienborgveien 11 B

Kontrollseddel

Denne kontrollseddel fylles ut og leveres i undertegnet stand ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2026 i A/S Uranienborgveien 11 B.

Aksjeeiers navn:	
Leilighet nr:	
Jeg er avskåret fra å møte og har gitt fullmakt til (fullt navn):	
Underskrift aksjeeier:	

Fullmakter kan sendes pr. mail til: post@u11b.no,
eventuelt legges i styreleders postkasse i B-oppgangen - merket Thiis-Evensen.

Protokoll

AS URANIENBORGVEIEN 11 B

År 2026, tirsdag 5. mai, kl. 18:00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AS Uranienborgveien 11 B på takterrassen i sameiet.

Styrets leder, Harald Martin Thiis-Evensen, ønsket velkommen.

Til stede var 8 aksjonærer. Det ble fremlagt 6 fullmakter. Totalt 25 aksjer. Totalt 25 stemmer.

Innkalling og dagsorden foranlediget et ønske om en ekstra post på «Eventuelt» til slutt i møtet. Innkallingen og dagsorden fikk ingen andre kommentarer.

1. Konstituering.

Valg av møteleder: Harald Martin Thiis-Evensen

Valg av referent: Gro Ødegård

Valg av protokollvitner: Frank Gautvik og Ole-Anders Wendelborg

Registrering av antall fremmøtte og stemmer: Harald Martin Thiis-Evensen

Godkjenning av dagsorden og innkalling med en post med «Eventuelt» til slutt.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Styreleder gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt. Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent

3. Regnskap 2025

Regnskapet ble gjennomgått av styreleder som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest/referert og regnskapet for 2025 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Forslag

Forslag 1 – Oppgradering av platting / møbler på takterrassen mot atriet
Forslagsstiller: Styret

Terimatec fikk 13 stemmer og CU-impregnert terrassebord fikk 12 stemmer.

Vedtak: Generalforsamlingen stemte for at man skal benytte Terimatec.
Prosjektet blir satt i gang når styret mener man har forsvarlig likvide midler til det.

5. Budsjett 2025

Møteleder gjennomgikk budsjettforslaget.

Vedtak: Godkjent.

6. Valg

Valgkomitéens forslag til styresammensetning i perioden 2025-2026 ble presentert som følger:

Styreleder:	Harald Martin Thiis-Evensen	ikke på valg
Styremedlem:	Bo-Christer Larsson	valgt for 1 år
Styremedlem:	Gro Ødegård	valgt for 1 år
Varamedlem:	Arild Jonsjord	valgt for 1 år
Varamedlem:	Vegard Daae Folkedahl	valgt for 1 år

Vedtak: Godkjent

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.15

Harald Martin Thiis-Evensen /s/
møteleder

Gro Ødegård /s/
referent

Frank Gautvik /s/
protokollvitne

Ole-Ander Wendelborg /s/
protokollvitne

Eventuelt
Det ble kommentert at driften av de nye portene i passasjen i Uranienborgveien Nord er ustabile. I tillegg var det en klar mening om at åpningstidene bør være 07:00-22:00 uten bruk av kode. Det ble også kommentert at portene støyer for mye ved lukking. Styret ble oppfordret til å ta kontakt med styret i Uranienborgveien Nord om å endre på åpningstidene. Styret er på ballen.

HUSORDENSREGLER

for

AS URANIENBORGVEIEN 11 B

1. Innledning

Husordensreglene innebærer ikke bare plikter. Husordensreglene skal også være med å sikre aksjonærene/beboere trygghet, ro, orden og trivsel.

2. Leilighetene

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Leilighetene må behandles hensynsfullt. Skade av enhver art som forårsakes av en aksjonær eller av vedkommendes husstand - bæres av aksjonæren.

Sløs ikke med det varme vannet eller med sentralvarmen. Pass på at radiatoren ikke fryser om vinteren.

Vis forsiktighet ved bruk av balkonger. Veggene er av glass og tåler ikke belastning. Det er således ikke mulighet til å henge altankasser og lignende på glassveggene. Det er ikke lov å bruke åpen flamme (grill, lys eller lignende) på balkongene. Det er isolasjon bak murpussen på veggen, og således er det vanskelig å få feste. Alle skader på ytre vegg erstattes av aksjeeier.

2. Ro og orden

Enhver aksjonær/beboer er forpliktet til å utvise ro og orden samt å ta hensyn til andre aksjonærer/beboer. Overtredelse rammes av leiekontraktens §3 og er grunnlag for oppsigelse.

Mellom kl. 23.00 og 08.00 må det vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy i leilighetene og i gården forøvrig. Vær påpasselig med å sikre at port telefonen er skikkelig på plass i din leilighet, så ikke alle hører hva du gjør.

Det er god skikk å varsle naboer før store selskapeligheter.

Røyking kan foregå på atriet i midten av gården, og askebeger benyttes. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter foran inngangsdører. Ved røyking bes beboere om å ta hensyn til naboene. Røyking på balkongene er ikke tillatt.

Alle er ansvarlige for at dører holdes låst. Pga. fare for innbrudd må alle dører holdes låst til enhver tid. Tap av nøkler meldes til styret. Hvis tegn etter fremmede observeres meldes dette likeledes til styret.

3. Innflytting – Oppussing – Reparasjoner – Arbeider

Ved innflytting, oppussing og reparasjoner må det vises hensyn og følge tidspunktene for ro i gården. Eier plikter å sende ut nabovarsel til alle beboere om store støyende arbeider, med tidsperiode for arbeidene og kontaktdata.

Arbeider kan utføres på hverdager mellom 0800 – 1700, mindre støyende arbeider kan utføres mellom 1700 – 2000. På lørdager kan det arbeides mellom 1000 - 1700. Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager. Beboer må selv sørge for/ påkoste rengjøring/ reparasjon der arbeider påvirker fellesområder.

Det er ikke anledning for den enkelte beboer å montere utstyr på fasade, tak, loft eller kjeller uten skriftlig godkjennelse fra styret. Ikke godkjent utstyr fjernes for aksjeeiers regning.

Innvendig forandring

Fjerning/flytting av vegger o.l. må godkjennes av styret.

Arbeider på bad og fjerning av bærevegger må godkjennes av styret samt av Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune. Arbeider må IKKE igangsettes før svar fra styret og godkjennelse fra Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune foreligger.

5. Avfallshåndtering - Avhending av store gjenstander

Det finnes to søppelbrønner til restavfall og to til papir på vårt område. Disse tømmes regelmessig. Større gjenstander som skal kastes må ikke settes ved siden av disse. Det settes ut container til avhending av større gjenstander 4 – 5 ganger pr. år. Det er ikke tillatt å lagre store gjenstander som møbler, ski o.l. i trappeoppgangene, på gårdsplassen eller i bakgården.

Vaskemaskiner, tørketromler eller andre utrangerte elektriske gjenstander skal leveres av den enkelte leieboer på gjenbruksstasjoner.

6. Sykler

Sykler kan settes inn i sykkel boder under trappene eller i anvist fellesrom.

7. Fellesrom

Dersom en leieboer har behov for å benytte fellesrommene til lagring i en periode, må dette avtales med styret. Gjenstander som hensettes i fellesrom eller fellesområder uten navn og avtale vil bli kastet uten ytterligere varsel.

Takterrasse, Bakgården og Atriet er til fri avbenyttelse. Det er ikke lov å bruke åpen flamme (grill, lys eller lignende) på takterrassen, men grilling er tillatt på podiet i bakgården. Husk å låse dører til bakgården, når man går inn.

Husk at dette er fellesarealer, og alle må derfor rydde opp etter seg, og for øvrig holde ro og orden ihht pkt. 2.

--- --- ---

Sist endret på ordinær generalforsamling 27. april 2021

Vedtekter

for ***AS Uranienborgveien 11* B** (boligaksjeselskap) org. nr. 831 098 252

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. november 1932, ordinær generalforsamling den 16. april 2008, ordinær generalforsamling 17. april 2013, ordinær generalforsamling 16. mars 2017, ordinær generalforsamling 19. april 2023, siste endret på ordinær generalforsamling 23. april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Uranienborgveien 11 B er et boligaksjeselskap som har vedtektsfestet formål ervervelse og bebyggelse av eiendommen Uranienborgveien 11B og ervervelse av 1/3-part av Uranienborg-veien 9B for å utlegges til park, samt drift av eiendommen.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 219.000,- fordelt på 73 aksjer å kr 3.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Med ervervelse av aksje følger plikt til å overta et uoppsigelig rentefritt lån til selskapet. Lånets størrelse er avhengig av leilighetens størrelse.

Innbetaling av:
1 aksje à kr 3.000,- og 1 obligasjon à kr 2.300,- gir borett til en leil. på 1 værelse, etc.
1 aksje à kr 3.000,- og 1 obligasjon à kr 2.500,- gir borett til en leil. på 1 værelse, pkv. etc.
2 aksjer à kr 3.000,- og 1 obligasjon à kr 2.700,- gir borett til en leil. på 2 værelser, etc.
2 aksjer à kr 3.000,- og 1 obligasjon à kr 3.000,- gir borett til en leil. på 2 værelser, pkv. etc.
3 aksjer à kr 3.000,- og 1 obligasjon à kr 5.500,- gir borett til en leil. på 3 værelser, pkv. etc.
3 aksjer à kr 3.000,- og 1 obligasjon à kr 6.500,- gir borett til en leil. på 4 værelser, pkv. etc.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller ned stigende linje.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) En aksjeeier som selv bor i leiligheten, kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre. I tillegg kan aksjeeier overlate bruken av hele leiligheten til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, - dette gjelder ved utleie til AirBnB og lignende tjenester.

(3) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(Det kan gis andre vedtektsbestemmelser for vedlikeholdet, jfr. Brl. 5-12 (5).)

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislig hold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende vegg konstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4-3 Innvendig endring av planløsning i leilighetene

Fjerning/flytting av vegger o.l. må godkjennes av styret. Arbeider på bad må utføres forskriftsmessig og godkjennes av styret, eventuelt Plan og Bygningsetaten Oslo Kommune, dersom det er påkrevet.

Ved oppussing av bad i leilighetene skal det være montert en inspeksjonsluke på badet der kaldt- og varmtvannsrørene til badet er tilkoblet stigerørene.

Endring av og eventuell fjerning av bærevegger må godkjennes av styret samt av Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune. Arbeider må IKKE igangsettes før svar fra styret og godkjennelse fra Plan og Bygningsetaten i Oslo Kommune foreligger.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(l) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet.

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Vedlikeholdsfond
Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fon til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(l) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(l) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(l) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av forslag/saker som ønskes behandlet i generalforsamlingen. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Antall fullmakter er ubegrenset. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater dette.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om:

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige felles utgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksje. § 5-17.
Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

11 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5,4-2, kapittel Sag omdanningsreglene **i** § 13-5.

Anmeldelse
13 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
D.J.-No. 796
1932
OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 11c Tranebergveien

indlevert 4. mai 1932 Attestert 30/5-32
Registrert ved ll brannkontor

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser 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 6 mai 1932

A. Fjelland

Opmålingschefen jr. nr. 1569
7 MAI 1932

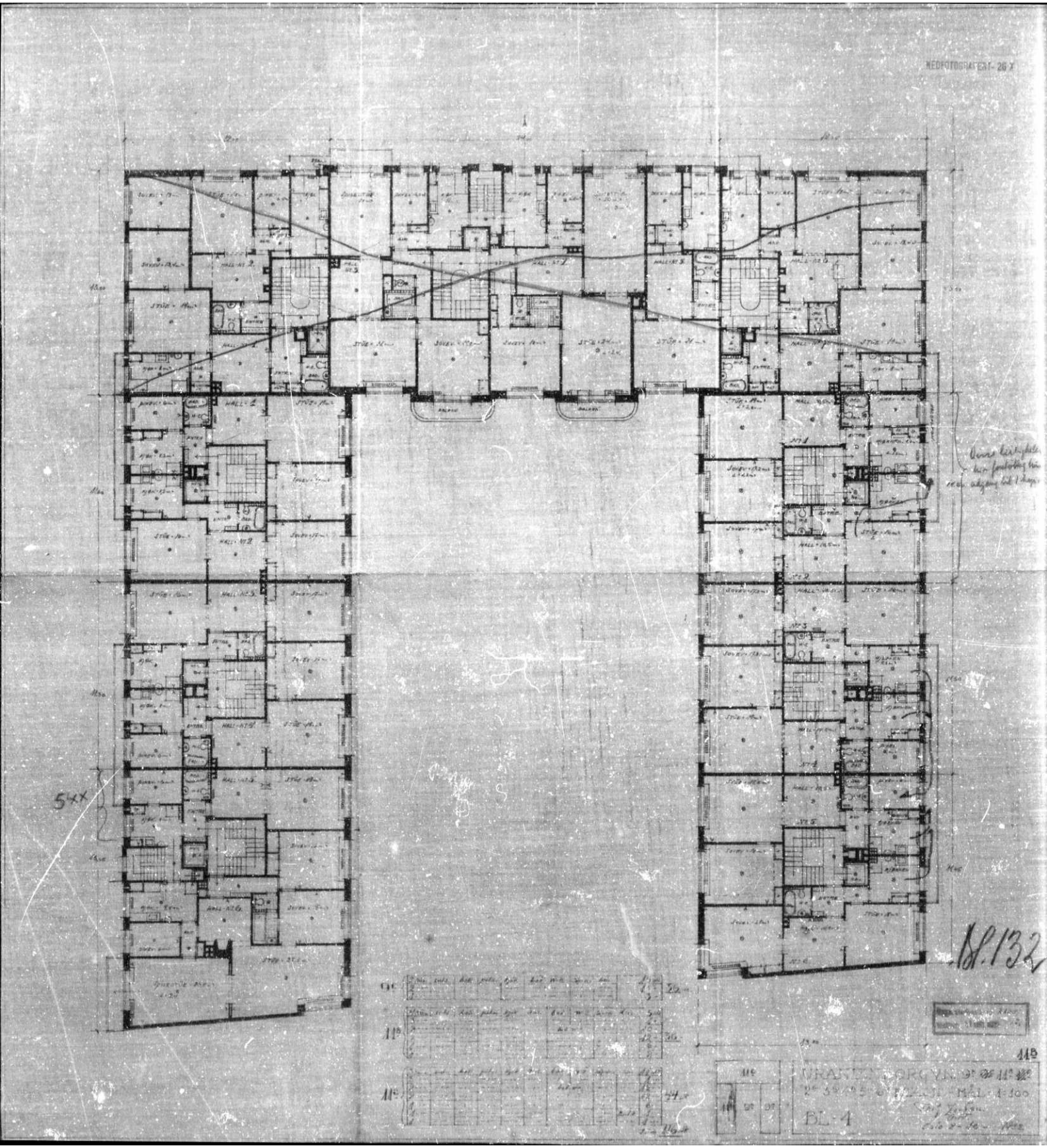
Bygningschefen jr. nr. 544
mott 7 - MAI 1932

Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på bl.l.
Oslo opmålingsvesen 7 mai 1932.

M. Mathiesen

H. B. Hoff

REPROFOTOGRAFERT - 26 X



54X

18.132

BL-1

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Wiesner Jorge, Vigdis
Uranienborgveien 11B

0351 OSLO

Christensen, Peter D.
Kringsjågrenda 6

0861 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960083389	97/29484
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	26. mai 1997

Arbeidssted : 214/0397 Uranienborgveien 11B
Byggherre : Wiesner Jorge, Vigdis, Uranienborgveien 11B, 0351 OSLO
Arbeidets art: UTVIDELSE KJØKKEN BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 09.05.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Reparasjon etter bramn

Arbeidssted
Uranienborgveien 11 B

Matr.nr. 72/1356

Byggherre

Uranienborgveien 11 B A/S
v/Bjarne Hanich
Uranienborgveien 11 B

OSLO 3

Ansvarshavende

Murmester Arne Kielland jr.
Drammensveien 91 B

OSLO 2

Dato
HG/AG

17. juni 1974

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

H. G.

Bygningsinspektør

Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arne Henriksen Arkitekter AS
Arbins gate 7
0253 OSLO
firmapost@ah-arkitekter.no

Dato: 20 DES. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200606636-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	URANIENBORGVEIEN 11 B-C-D	Eiendom:	214/397
Tiltakshaver:	AS Uranienborgvn. 11B v/adv.S.R.Nordberg Eiendom A/S	Adresse:	Postboks 4 Vollebekk, 0516 OSLO
Søker:	Arne Henriksen Arkitekter AS	Adresse:	Arbins gate 7, 0253 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - URANIENBORGVEIEN 11 B-C-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

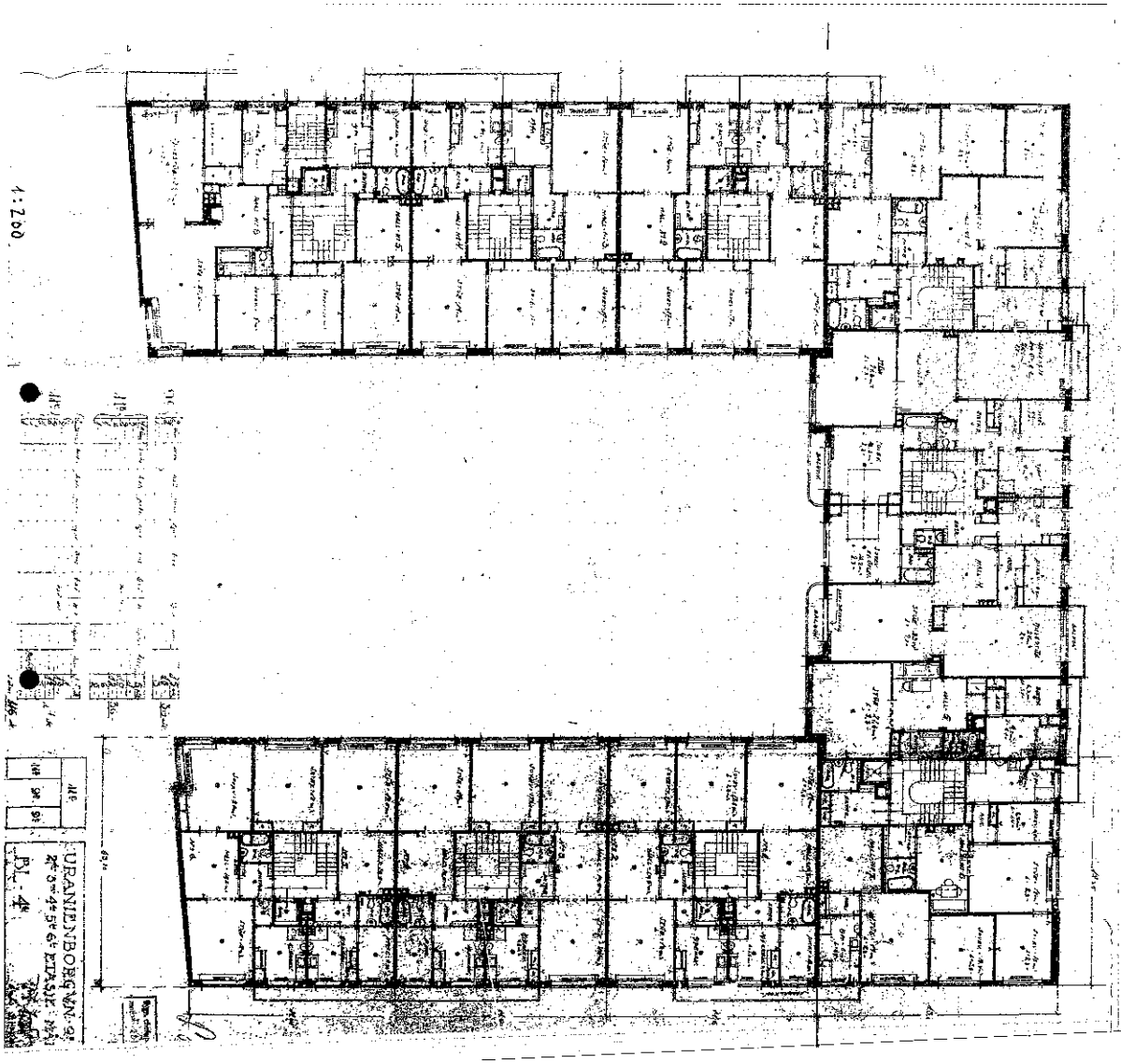
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Per Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Sissel Haugen
saksbehandler

Kopi til: AS Uranienborgvn. 11B v/adv.S.R.Nordberg Eiendom A/S, Postboks 4 Vollebekk, 0516 OSLO

E-7



1:200

DÅRLIG ORIGINAL

Revisjon	Dato	Sign.	Kontr.	Godkjent

Status
RAMMESØKNAD/ENKELT TILTAK

Prosjekt
URANIENBORGVEIEN 11 B, C,D / E, F, G Gnr. 214 Bnr 397/396

Tiltakshaver
AS URANIENBORGVEIEN 11B / SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 NORD

ARK ARNE HENRIKSEN ARKITEKTER AS, ARBINSGATE7, 0253 OSLO TEL 23273270 FAX 23273271

Målestokk	Opprettet dato	Tegnet av	Sjekket av	Sak nr.
1:200 (A3)	05.12.05	CJ	AH	0507

Tittel Tegningsnummer Revisjon

PLAN TYPISK ETASJE

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.07.2026
Kunde: Christel Annette Larsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536843
Deres ref: 9364043

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 397.

Vi viser til bestilling av 28.07.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 397.

GNR. 214 BNR. 397

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.04.1932.

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

738 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

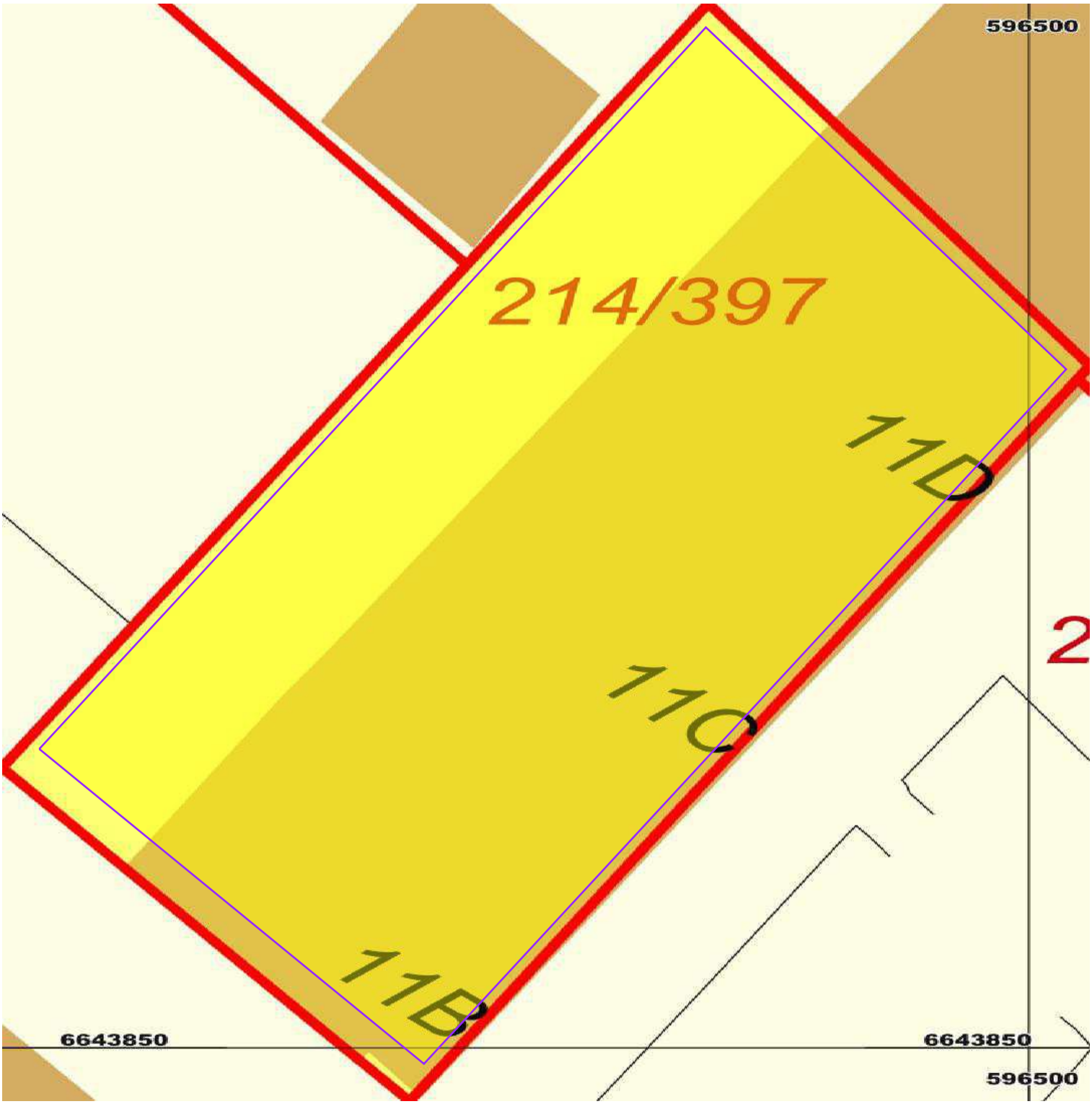
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

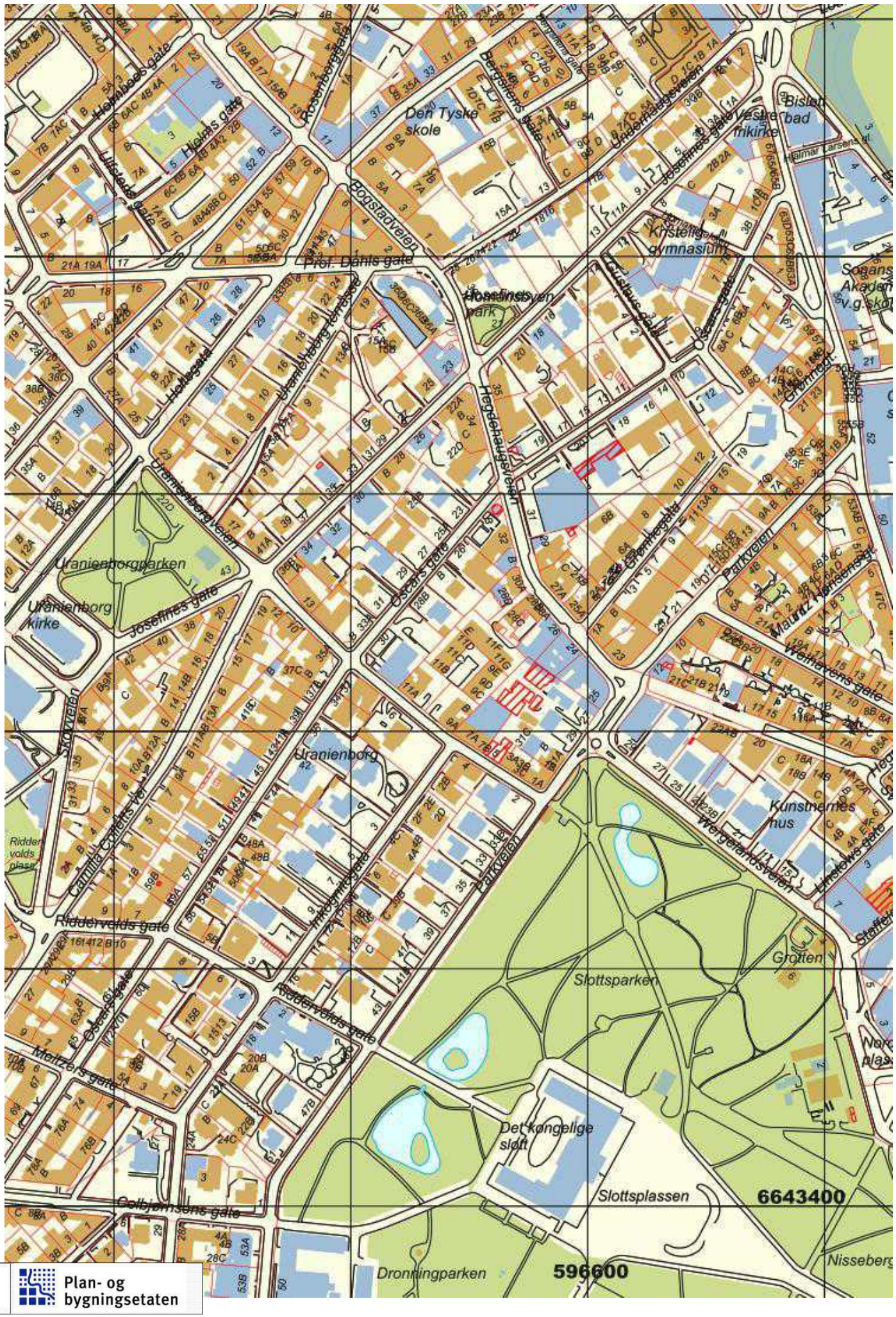
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

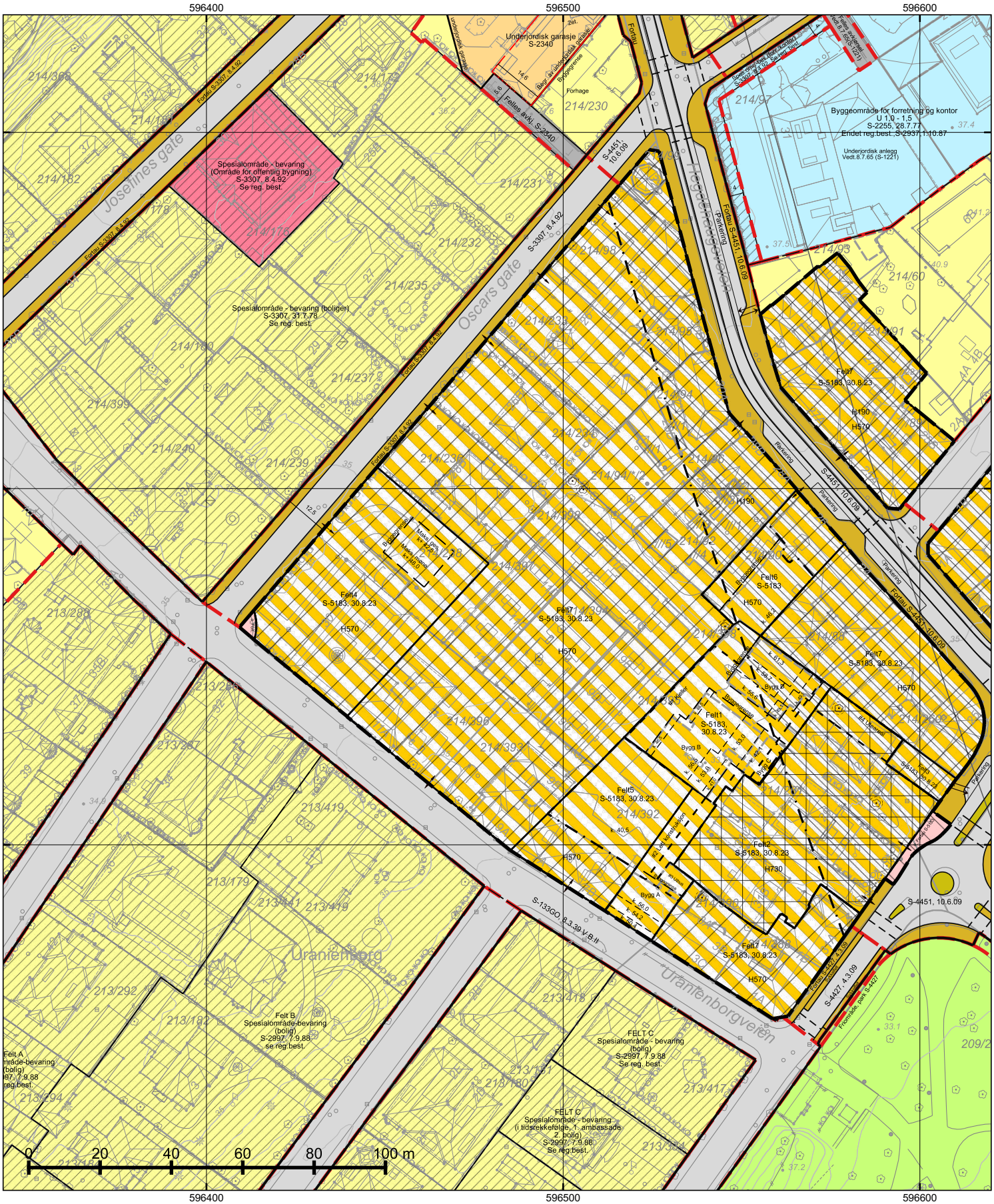
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2026
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.

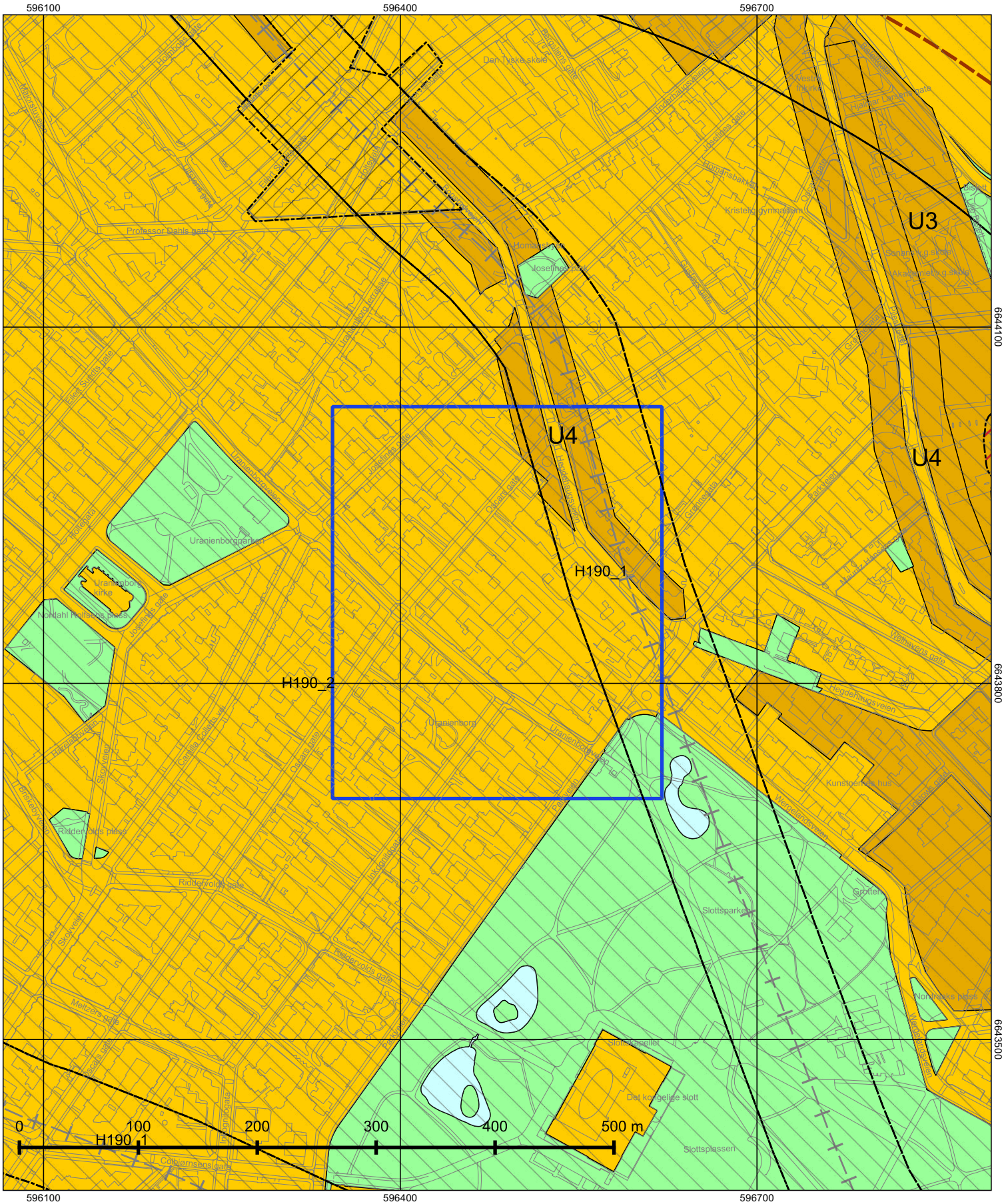
PlottID/Best.nr: 160747/ 86536843
Adresse: Uranienborgveien 11
Gnr/Bnr: 214/397
Deres ref.:
Kommentar:

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: 28.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160747/86536843
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Fordeler

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

Ubegrenset forsikringssum

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

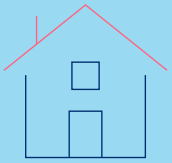
Ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

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

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

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

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

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

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

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

Meld skade her

Uranienborgveien 11D

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Uranienborgveien Linje 21	4 min 0.3 km
Homansbyen Linje 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Parkveien	5 min
Kiwi Hegdehaugsveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	14 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min
Briskeby Vinmonopol	9 min

SPORT

Uranienborg skole	7 min
Mauritz hansens gt. ballbane	7 min
EVO Oscarsgate	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

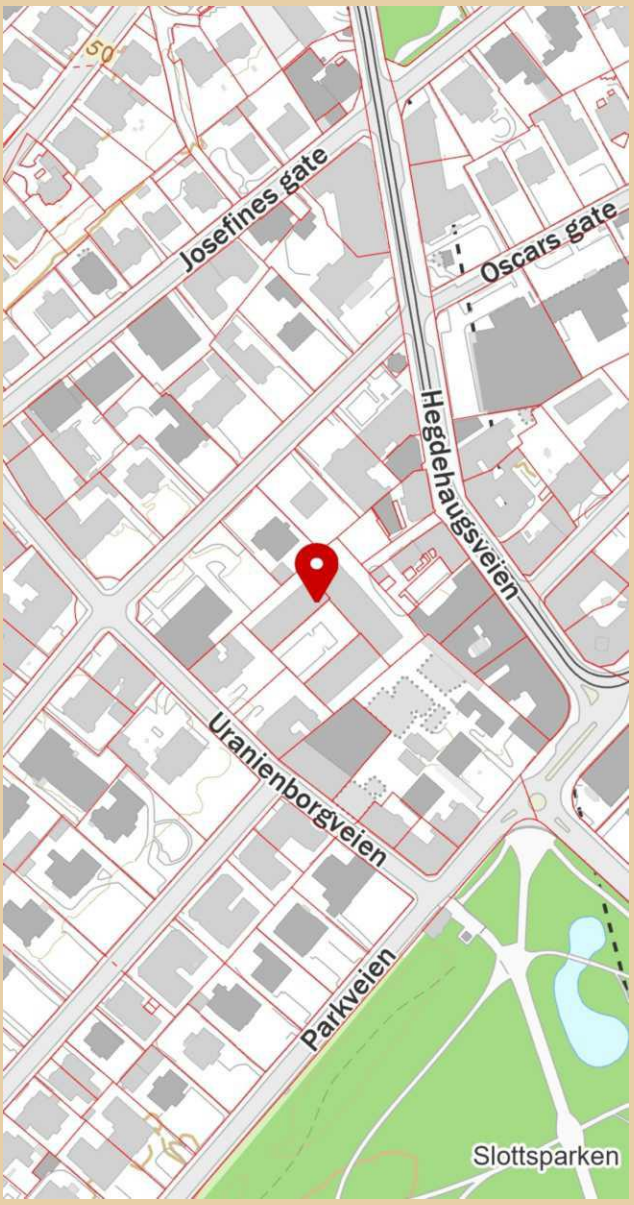
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 11 D, 0351 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 397, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260222

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@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.
