PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

URANIENBORGVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

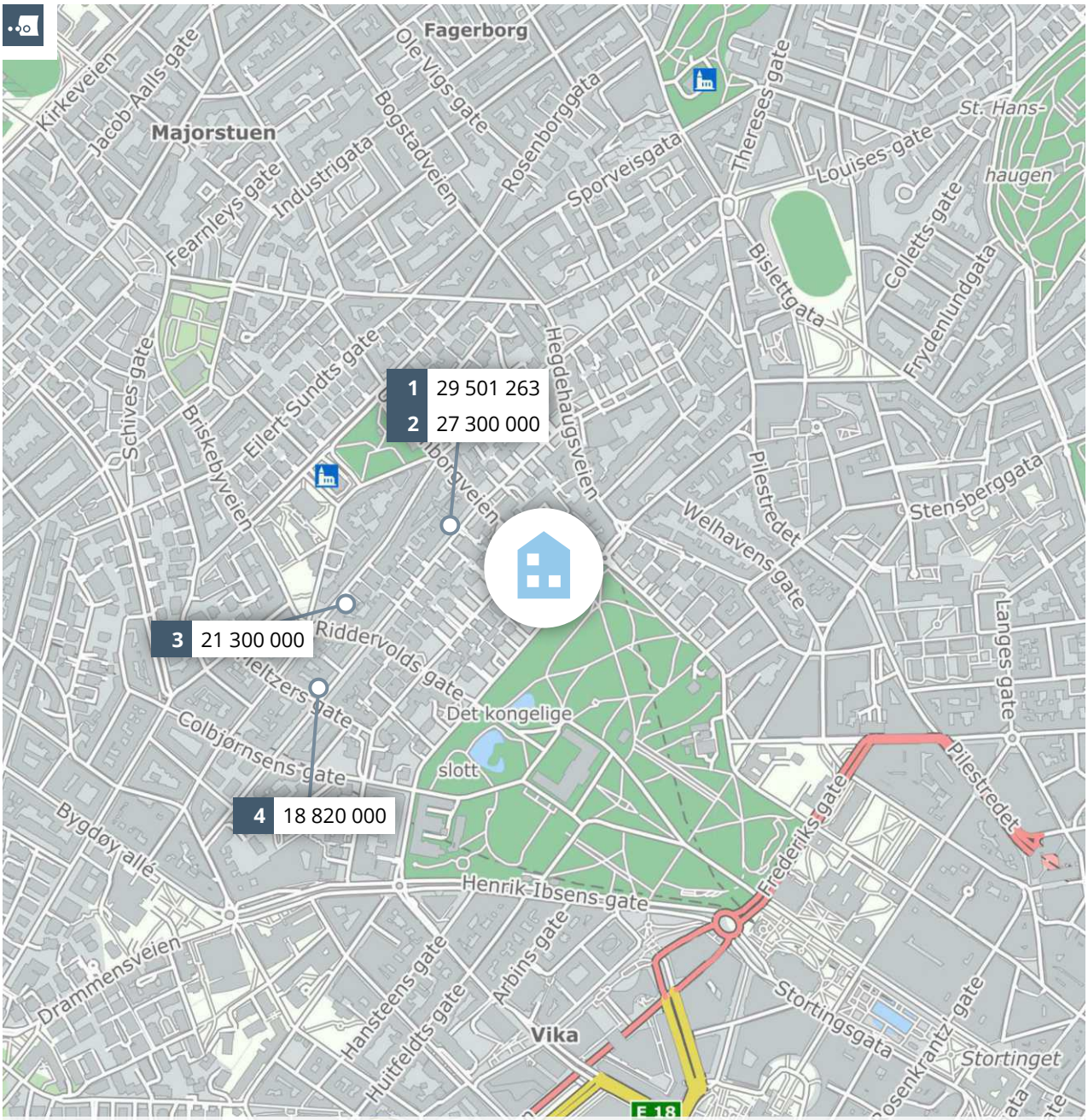
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

URANIENBORGVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 05.09.2026

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Uranienborgveien 4, 0258 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 213 BNR 418 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 7

Verdivurdert til

21 500 000

0	21 500 000	129 518
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	166 m²	10 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	6 470
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oscars gate 39 184 m² 1886 2. etg 3 sov			02.09.2025	30 000 000	**29 500 000**	1 263	29 501 263	**160 333**
2	Oscars gate 39 204 m² 1886 2. etg 4 sov			03.06.2026	28 500 000	**27 300 000**	0	27 300 000	**133 824**
3	Camilla Colletts vei 1 147 m² 1896 3. etg 2 sov			05.05.2026	20 000 000	**21 300 000**	0	21 300 000	**144 898**
4	Oscars gate 65 144 m² 1899 0. etg 2 sov			30.04.2026	18 900 000	**18 820 000**	0	18 820 000	**130 694**

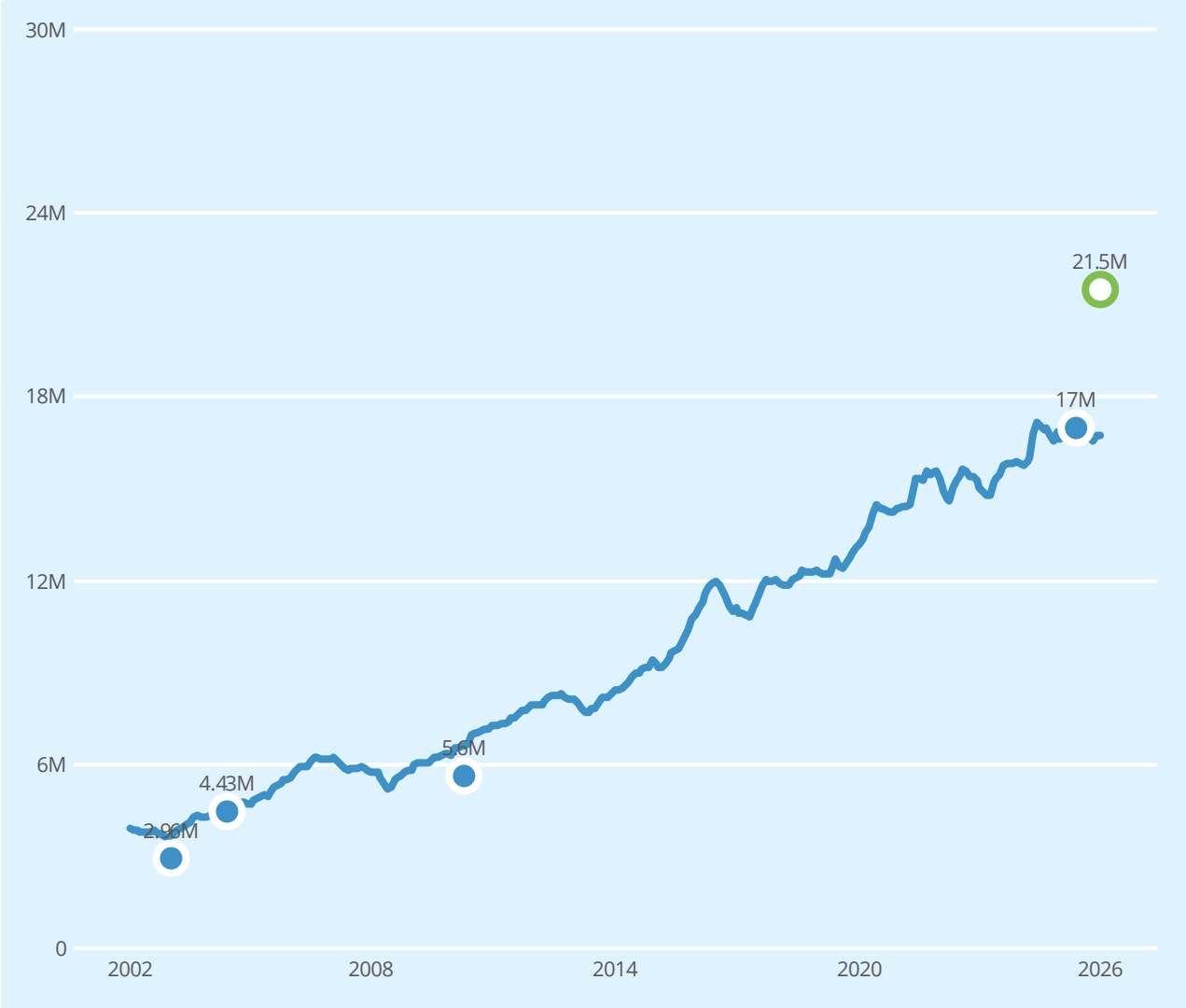
Lys og særdeles luftig leilighet med generøs takhøyde (3,31 m) og klassiske detaljer som doble flydører, rosetter og stukkatur. Smakfullt oppusset og leiligheten fremstår som tidsriktig og moderne. Gården har inngang fra rolige Inkognitogata og vender i hovedsak mot ambassader, klassiske villaer og grønne hager. Sentral beliggenhet på Frogner - rett bak Slottet - med "alt" rett rundt hjørne. Parkering med EL

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.01.2026	06.02.2026		18 490 000	17 000 000	0	17 000 000	1
15.08.2013		15.08.2013	-	1 000 000	-	1 000 000	2
24.11.2010		24.11.2010	-	5 600 000	-	5 600 000	
29.11.2004	08.12.2004		4 500 000	4 430 000	-	4 430 000	
13.05.2003	01.07.2003	14.08.2003	3 000 000	2 960 000	-	2 960 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Betydelig påkostet

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

19.3M
18.8M
18 153 000 Prisantydning i snitt
17.8M
17.3M
16.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

13.5M
13.4M
13 253 000 Prisantydning i snitt
13.2M
13 173 000 Salgspris i snitt
13.1M
13.0M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

129 518 Uranienborgveien 4
Totalpris 21 500 000

123 389 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

108 630 URANIENBORG RODE 7 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Uranienborgveien 4, 0258 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 418, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2589 **Eiendomsverdi ref nr:** JI4236

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av pusset teglsten, hulmurkonstruksjon. Teglsten og pusset fasade med trekninger og gesimser mot gate.
Yttertak i trekonstruksjon trolig tekket med plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994.
Leiligheten har malt 2 fløyet hovedytterdør fra Jømna bruk- B30 (brannkvalifisert).
Malt ytterdør til baktrapp- B30 (brannkvalifisert).

Balkong ut fra spiseplass- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,87 meter.
Flislagt balkong ut fra hovedsoverom- 5kvm.
Rekkverkshøyde- 0,95 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: 1 stav Bjelvin herdet tregulv og fliser i entre/gang fra Modena.
Veggflater: glatte malte veggflater og noe tapet.
Innvendig himling: malte flater, Rosett/stukkatur i stue, tv stue, beghge soverom, spiseplass og kjøkken.
Takhøyde i stue- 3,31 meter.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsleire.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante
målinger/stikkprøver.
Skjevheter i etasjeskiller må påregnes- byggeåret tatt i betraktning.

Bygningen har mursteinspipe.
Klebersten peisovn i stue.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører og 2 fløyet fyllingsdører fra byggeår.
Innvendig har leiligheten nyere malte fyllingsdører.
Glatt dør til et soverom.

Garderobeskap i entre/gang og på soverom.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad.
Varmekabler i entre/gang og toalettrom.
Varme i gulv i tv-stue, stue og kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2020.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.
Det er plastsluk og sveisemembran som tettesjikt.
Baderom med vegghengt wc, heldekkende Durastone topplate med servant og skuffer/hyller under, dusj i hjørne med dører samt opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner murvegg.

Hovedbad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2026.
Det er flislagte veggflater samt tapet og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 55 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og toppmembran med dokumentert utførelse.
Baderom med vegghengt wc, heldekkende Durastone topplate med servant og skuffer/hyller under og dusj i hjørne med glassdør.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt- nytt bad, ikke benyttet.

KJØKKEN Gå til side

Ny profilert kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra Oslo Kjøkken Studio, benkeplate i TechniStone/Kvartskompositt samt over benk, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, omluftventilator, oppvaskmaskin og 2x kjøl/frys.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Hvitevarer fra Miele, kombiskap Bosch og ventilator fra Franke.
Det er omluftventilator på kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med vegghengt wc, og servant.
Det er flislagt gulv med sluk.
Tapetserte vegger.
Malt himling.
Elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap ved bad og på toalettrom.
Stoppekraner i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter ligger over himling ved bad, ikke besiktiget.

Beskrivelse av eiendommen

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Nytt anlegg i 2026.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

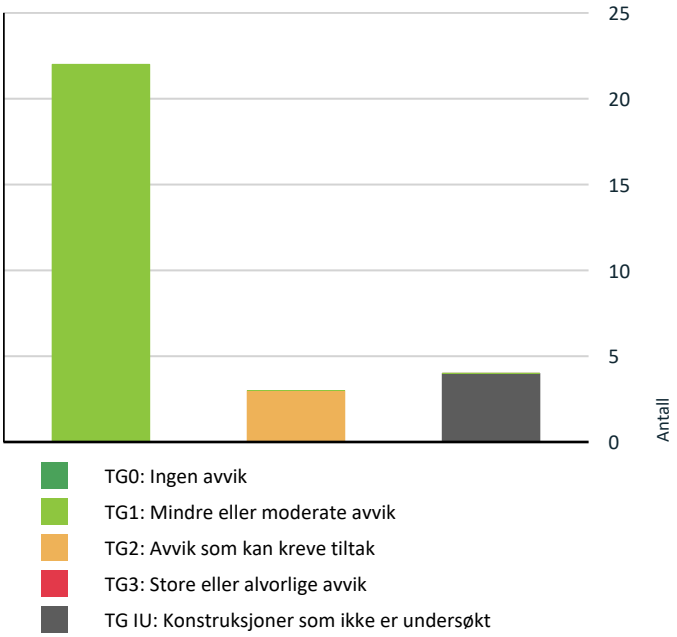
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Innvendige ombygninger er foretatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken med spiseplass > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt 2 fløyet hovedytterdør fra Jømna bruk- B30 (brannkvalifisert).
Malt ytterdør til baktrapp- B30 (brannkvalifisert).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra spiseplass- 4 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,87 meter.

Flislagt balkong ut fra hovedsoverom- 5kvm.
Rekkverkshøyde- 0,95 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: 1 stav Bjelvin herdet tregulv og fliser i entre/gang fra Modena.
Veggflater: glatte malte veggflater og noe tapet.
Innvendig himling: malte flater, Rosett/stukkatur i stue, tv stue, beghge soverom, spiseplass og kjøkken.
Takhøyde i stue- 3,31 meter.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsleire.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante
målinger/stikkprøver.
Skjevheter i etasjeskiller må påregnes- byggeåret tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygningen har mursteinspipe.
Klebersten peisovn i stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører og 2 fløyet fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten nyere malte fyllingsdører.
Glatt dør til et soverom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entre/gang og på soverom.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad.
Varmekabler i entre/gang og toalettrom.
Varme i gulv i tv-stue, stue og kjøkken.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2020.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

Årstall: 1896

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.



Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og sveisemembran som tettesjikt.



Rennesluk i dusjsonen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med vegghengt wc, heldekkende Durastone topplate med servant og skuffer/hyller under, dusj i hjørne med dører samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner murvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2 ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2026.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater samt tapet og malt innvendig himling med downlights.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 55 mm.



Fall til sluk målt med laser.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og toppmembran med dokumentert utførelse.



Rennesluk i dusjsonen.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med vegghengt wc, heldekkende Durastone topplate med servant og skuffer/hyller under og dusj i hjørne med glassdør.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt- nytt bad, ikke benyttet.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ny profilert kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra Oslo Kjøkken Studio, benkeplate i TechniStone/Kvartskomposittt samt over benk, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, omluftventilator, oppvaskmaskin og 2x kjøl/frys.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Hvitevarer fra Miele, kombiskap Bosch og ventilator fra Franke.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er omluftventilator på kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vegghengt wc, og servant.
Det er flislagt gulv med sluk.
Tapetserte vegger.
Malt himling.
Elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap ved bad og på toalettrom.
Stoppekraner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter ligger over himling ved bad, ikke besiktiget.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Nytt anlegg i 2026.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2026

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

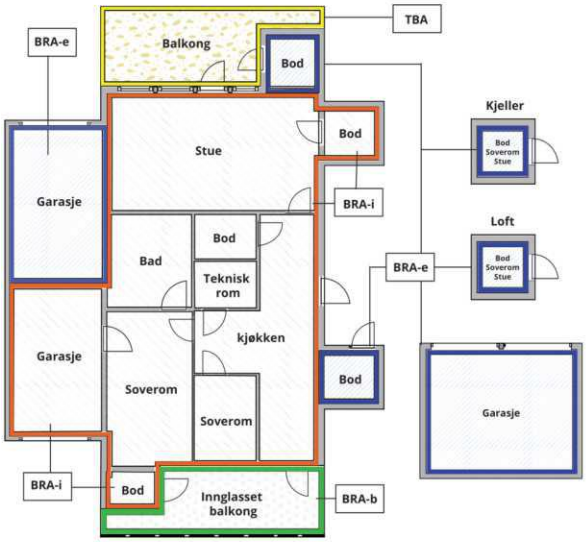
Hva er måleverdig areal?

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)**
2 etasje	166	2		168	9
Kjeller		8		8	
SUM	**166**	**10**			**9**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré/gang, toalettrom, bad, hovedbad, soverom, soverom 2, stue, tv-stue, kjøkken med spiseplass	Bod i baktrapp	
Kjeller		Bod	

Kommentar

- BRA-e omfatter en kjellerbod på ca. 8 m². Det tilhører i tillegg en kjellerbod på 14 m² med takhøyde 1,80 meter (ikke måleverdig/under 1,9 meter). Bod i baktrapp 2 m².

Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.

- TBA/åpent areal omfatter balkonger på totalt ca. 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt.

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Fin Fredag v/Hanna	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	418		7	661 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Uranienborgveien 4

Hjemmelshaver
Bedard Karen A, Kjølleberg Ole Tobias Stensby

Eierandel
165 / 1340

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Uranienborg.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1896 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i andre etasje med lys fra tre sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann- eier har ikke bebodd eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	
2	04.06.2026	
3	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JI4236

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260275
Addresse	Uranienborgveien 4		
Postnr.	0258	Sted	OSLO
Selgers navn	Fin Fredag AS		
Selgers navn	Hanna Greve		

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?

2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

70560062

Våtrom

Initialer selger:
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

MS Bygg og Eiendom AS, Uni Rørservice AS, Asker og Bærum Elektro AS. Oppusset i2026, se dokumentasjonsmappe. Bad nr 2 er oppusset av tidligere eier 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Se dokumentasjonsmappe

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt toppmembran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk

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:

Nytt elektrisk anlegg 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumentasjonsmappe

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:

Uni Rørservice AS. Skiftet vann- og avløpsrør på master bad og wc, 2026. Nyerørføringer til kjøkken. Bad 2: 2020. Se dokumentasjon fra tidligere eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumentasjonsmappe

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

Beskrivelse:

Skjeve gulv pga eldre bygård

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fasaden har sprekker i murpuss. Planlagt utskifting av 2 stk takvinduer.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Asker og Bærum Elektro AS. Oppgradert det elektriske anlegget, 2026. Sedokumentasjonsmappe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumentasjonsmappe

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

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

Beskrivelse:

Leilighetsprosjektet "Lille Parkveien". Se salgsoppgave.

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

Beskrivelse:

Det ble besluttet på generalforsamlingen for 2026 at felleskostnadene skal økes samt ekstraordinær innbetaling. Sereferat fra generalforsamlingen vedlagt salgsoppgaven.

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

Øvrige kommentarer:

Selger har ikke bebodd boligen og innehar med dette ikke historisk kjennskap til leiligheten eller sameiet. Boligen er pusset opp i et eldre bygg og det har derfor ikkevært mulig å følge nåtidens byggeregler. Peisen er ikke testet.

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

Dato 02.09.2026

Signert av *Hanna Greve*

Initialer selger:
H G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Regnskap 2025

Sameiet Uranienborgveien 4

RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter	2025	2024	
Husleieinntekter	419.996	348.000	
Andre inntekter	35.177		1)
Sum inntekter	455.173	348.000	
Driftskostnader			
Offentlige avgifter	181.053	167.217	2)
Husleie	10.800	10.800	3)
Strøm	22.128	29.373	4)
Renhold	27.511	37.352	5)
Vedlikehold	49.876	140.455	6)
Honorarer	7.425	23.056	7)
Forsikring	90.885	70.786	8)
Diverse	3.682	5.976	
Sum driftskostnader	393.360	485.015	
Driftsresultat	61.813	-137.015	
Finansinntekter- og kostnader			
Renteinntekter	119	634	
Rentekostnader		-202	
Andre finanskostnader	-1.754	-1.784	
Sum Finanskostnader	-1.635	-1.352	
Årets resultat	60.178	-138.367	

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

BALANSE **NOTER**

Eiendeler	2025	2024	
Omløpsmidler			
Forskuddsbetaling til leverandører			
Kundefordringer	43.196	-32.997	9)
Bankinnskudd	109.598	151.436	
Andre forskuddsbetalte	81.567	-	
Sum omløpsmidler	234.361	118.439	
Sum eiendeler	234.361	118.439	

Gjeld og Egenkapital	2025	2024
Egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	92.502	230.869
Årets resultat	60.178	-138.367
Egenkapital 31.12	152.680	92.502
Langsiktig gjeld		
Langsiktig lån Nordea		
Sum langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Faktura for forsikring 2022		
Leverandørgjeld	81.681	62.775
Avsetninger for forpliktelser		-36.838
Påløpne renter		
Annen skyldig kostnad		
Sum kortsiktig gjeld	81.681	25.937
Sum gjeld	81.681	25.937
Sum gjeld og egenkapital	234.361	118.439

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

NOTER

1) Fakturert bileieres ladeforbruk i 2024 og 2025
2) Kommunale utgifter til vann, renovasjon etc.
3) Disponering av 1 rom
4) Strøm i fellesarealene samt ladestandere
5) Renhold i trappe
6) Avsluttende faktura Frogner Dører
7) Regnskapskostnader, styreformann (kansellering avsatte kostnader revisjon)
8) Forsikringspremie og egenandel
9) Sameiet skylder penge til enhetene

sek 1-5	2.451	kr	
sek 8	105	kr	
sek 11	4.000	kr	

Enheter med restanse til sameiet

sek 7	28.254	kr	(betalt 2026)
sek 9	13.884	kr	(betalt 2026)
sek 10	5.521	kr	(betalt 2026)

Regnskapet er satt opp i henhold til regnskapsreglene for små foretak
Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet benytter revisor.

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

Referat

Generalforsamling Sameiet Uranienborgveien 4

28.05.2026 kl. 19.00

Generalforsamlingen avholdt i seksjon 9 Uranienborgveien 4 hos Bjarke.

Deltakere:

Seksjon 1-5 Kjell Erik Lien
Seksjon 6 Rune Rørvik
Seksjon 7 ikke tilstede
Seksjon 8 Kaja Sillerud
Seksjon 9 Bjarke Ravn-Christensen
Seksjon 10 ikke tilstede
Seksjon 11 Fredrik Ramm og Thorstein Alvestad

Agenda:

1) Valgt referent: Bjarke
2) Valg av medunderskriver: Kaja
3) Godkjennelse innkalling: godkjent enstemmig
4) Godkjennelse av regnskap 2025: Godkjent enstemmig
    a. Det ble diskutert nivå på forsikringspremien. Bjarke har benchmark på at vi har et veldig gunstig nivå. Det blev samtidig påpekt at vi må sikre at vi ikke tar småting på forsikringen, da dette for kan resultere i enda en 30% premiejustering.
    b. Det ble også diskutert økningene i kommunale kostnader, som sameiet selvstendig ikke har innflytelse på, ut over 5000 kr som betales pga porten. Det var enighet om at vi beholder port med lås.
    c. Som naturlig følge av ovenstående kostnader og et ellers lavt kostnadsnivå må vi øke husleien for å få en rimelig likviditetsbuffer.
5) Fastsettelse av styreleders honorar: 7000 kr: Godkjent enstemmig
6) Informasjon byggeprosjekt «Lille Parkveien»
    Kaja informerer om prosjektet
    Styret har fått byggherre (v. Multiconsult) til å installere utstyr til å måle rystelser samt grunnvannsendringer.
    Styret vil be byggherre om dokumentasjon av standen på bygget vårt.
    Styret sikrer i tillegg utendørs egen dokumentasjon av bygget samt fellesarealer; seksjonseiere må dokumentere leilighetenes tilstand.
    Rystelser fra aktivitet hos Lille Parkveien merkes tydelig og tunge kjøretøyer (som gravemaskiner) skaper rystelser når de kjører til og fra området.
    Styret distribuerer informasjon til seksjonseiere når vi vet mer om fremdriftsplaner etc.
7) Vedlikeholdsprosjekter:
    a. 2 stykk takvinduer: indikasjon opptil 250.000 kr.: Godkjent enstemmig

b. Utskifting nødlys + øvrige nødvendige elektriske arbeider: Bjarke informerte om at denne jobben ble større enn forventet, idet nødbelysningen var koblet til utebelysningen. Denne koblingen medførte at strømtilførselen til nødbelysningen ikke var konstant og dette har ført til at flere lamper måtte byttes i tillegg til de fleste batteriene, da disse ikke lengre kunne levere den påkrevde strømmengden. Vi har ikke fått regningen enda, men pga oppgaven og arbeides omfang ikke var like har vi ikke fått et tilbud vi kan forholde oss til.
c. Maling trappe: Idet seksjon 7 ikke deltok på møtet, informerte Bjarke om initiativet fra seksjon 7. Generalforsamlingen vil se på muligheter for å fortsette malingen som seksjon 7 tar fra inngangen til egen seksjon. Fredrik vil innhente tilbud.

8) Husleie og ekstraordinære innskudd
   a. Økning husleie: 100.000 kr/år (=25%): Godkjent enstemmig
   b. Ekstraordinær innbetaling 2026 = 250.000 kr. Godkjent enstemmig
9) Eventuelt:
   a. Det ble diskutert fremtidige leietakere og formål i forhold til næringsseksjonene. I denne anledning ble det fremlagt fra Kjell at han er i diskusjon med 2 dagligvare foretak.
   Generalforsamlingen noterer bekymring rund avfallshåndtering i denne sammenhengen og forventer at seksjonseier har løsninger for dette før avtaler inngås.
   Seksjon 6 har bemerket at det er veldig lydt og at man kan høre tale fra Nomadens seksjoner. I forhold til fremtidig oppussing bør derfor tiltak vurderes (evt lyddempende himlinger) for å sikre at minimal påvirkning i boligseksjonene som følge av øket aktivitet i næringsseksjonene.

28-05-2026

Bjarke Ravn-Christensen

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

Kaja Cecilie Sillerud

Fredrik har hentet tilbud:

1. Arbeidsomfang

- **Pris for maling av resterende vegger fra loft ned til 2 etg samt himling ved loft**
- **Slipe og sparkling av vindu med utforing og gerikter male i ønsket farge**

---

2. Prisoversikt

- Pris for maling av resterende vegger fra loft ned til 2 etg samt himling ved loft
  38,000kr eks mva

- Pris for å slipe, Sparkling av vindu utforing og gerikter der det er behov male 2 strøk i ønsket farge
  45,000 kr eks mva

Alle priser inkluderer nødvendige materialer.

---

3. Tidsestimat

Estimert Arbeidstid ca. 14 dager med forbehold om tørke tider har anledning til rask oppstart

Oppstart: Etter nærmere avtale.

---

4. Betalingsbetingelser

- 50 % faktureres ved oppstart
- 50 % faktureres ved ferdigstillelse

Forfallsdato: 10 dager fra fakturadato.

---

5. Forbehold

- Eventuelle skjulte feil/mangler i underlag som avdekkes under arbeid kan medføre pristillegg etter avtale
- Tilbudet forutsetter normal tilgang til arbeidssted og fremdrift uten vesentlige avbrudd

Budsjett 2026

Kostnader:	
Oslo Kommune	186.000
Forsikring	102.000
Elektrisitet	12.000
Trappevask	30.000
Huseierne	2.300
Snørydding tak	20.000
Minimalt vedlikehold	20.000
Regnskap, Revisjon, Styreleder	33.000
Faste kostnader	**405.300**
Ekstraordinært vedlikehold	
Elektrisk vedlikehold	50.000
Oppgraderinger	250.000
2026 ekstraordinære kostnader:	**300.000**

Total kostnader		**705.300**
Årlige inntekter		**420.000**
Likviditetspåvirkning	-	285.300

Regnskap 2025

Sameiet Uranienborgveien 4

RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter	2025	2024	
Husleieinntekter	419.996	348.000	
Andre inntekter	35.177		1)
Sum inntekter	455.173	348.000	
Driftskostnader			
Offentlige avgifter	181.053	167.217	2)
Husleie	10.800	10.800	3)
Strøm	22.128	29.373	4)
Renhold	27.511	37.352	5)
Vedlikehold	49.876	140.455	6)
Honorarer	7.425	23.056	7)
Forsikring	90.885	70.786	8)
Diverse	3.682	5.976	
Sum driftskostnader	393.360	485.015	
Driftsresultat	61.813	-137.015	
Finansinntekter- og kostnader			
Renteinntekter	119	634	
Rentekostnader		-202	
Andre finanskostnader	-1.754	-1.784	
Sum Finanskostnader	-1.635	-1.352	
Årets resultat	60.178	-138.367	

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

BALANSE **NOTER**

Eiendeler	2025	2024	
Omløpsmidler			
Forskuddsbetaling til leverandører			
Kundefordringer	43.196	-32.997	9)
Bankinnskudd	109.598	151.436	
Andre forskuddsbetalte	81.567	-	
Sum omløpsmidler	234.361	118.439	
Sum eiendeler	234.361	118.439	

Gjeld og Egenkapital	2025	2024
Egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	92.502	230.869
Årets resultat	60.178	-138.367
Egenkapital 31.12	152.680	92.502
Langsiktig gjeld		
Langsiktig lån Nordea		
Sum langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Faktura for forsikring 2022		
Leverandørgjeld	81.681	62.775
Avsetninger for forpliktelser		-36.838
Påløpne renter		
Annen skyldig kostnad		
Sum kortsiktig gjeld	81.681	25.937
Sum gjeld	81.681	25.937
Sum gjeld og egenkapital	234.361	118.439

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

NOTER

1) Fakturert bileieres ladeforbruk i 2024 og 2025
2) Kommunale utgifter til vann, renovasjon etc.
3) Disponering av 1 rom
4) Strøm i fellesarealene samt ladestandere
5) Renhold i trappe
6) Avsluttende faktura Frogner Dører
7) Regnskapskostnader, styreformann (kansellering avsatte kostnader revisjon)
8) Forsikringspremie og egenandel
9) Sameiet skylder penge til enhetene

sek 1-5	2.451 kr	
sek 8	105 kr	
sek 11	4.000 kr	

Enheter med restanse til sameiet

sek 7	28.254 kr	(betalt 2026)
sek 9	13.884 kr	(betalt 2026)
sek 10	5.521 kr	(betalt 2026)

Regnskapet er satt opp i henhold til regnskapsreglene for små foretak
Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet benytter revisor.

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

Docusign Envelope ID: 5DF95887-E5C3-45F2-BC9D-462ACAF66A7A

Regnskap 2024

Sameiet Uranienborgveien 4

Docusign Envelope ID: 5DF95887-E5C3-45F2-BC9D-462ACAF66A7A

RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter	2024	2023	
Husleieinntekter	348 000	2 279 999	1)
Andre inntekter			
Sum inntekter	348 000	2 279 999	
Driftskostnader			
Offentlige avgifter	167 217	144 070	2)
Husleie	10 800	10 800	3)
Strøm	29 373	15 715	4)
Renhold	37 352	24 188	5)
Vedlikehold	140 455	1 884 157	6)
Honorarer	23 056	39 853	7)
Forsikring	70 786	70 245	8)
Diverse	5 976	1 742	
Sum driftskostnader	485 015	2 190 770	
Driftsresultat	-137 015	89 229	
Finansinntekter- og kostnader			
Renteinntekter	634	410	
Rentekostnader	-202		
Andre finanskostnader	-1 784	-1 710	
Sum Finanskostnader	-1 352	-1 300	
Årets resultat	-138 367	87 929	

Signed by:
CC4D0FD033CE4E9...
Kjell Erik Lien

DocuSigned by:
8D4C5F515D7647C...
Bjarke Ravn-Christensen

Signed by:
15A3ABCAC54E438...
Kaja Cecilie Sillerud

Docusign Envelope ID: 5DF95887-E5C3-45F2-BC9D-462ACAF66A7A

BALANSE **NOTER**

Eiendeler	2024	2023	
Omløpsmidler			
Forskuddsbetaling til leverandører			
Kundefordringer	-32 997	-4 574	9)
Bankinnskudd	151 436	2 090 924	
Kortsiktig lån			
Sum omløpsmidler	118 439	2 086 350	
Sum eiendeler	118 439	2 086 350	

Gjeld og Egenkapital	2024	2023
Egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	230 869	142 940
Årets resultat	-138 367	87 929
Egenkapital 31.12	92 502	230 869
Langsiktig gjeld		
Langsiktig lån Nordea		
Sum langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Faktura for forsikring 2022		
Leverandørgjeld	62 775	68 355
Avsetninger for forpliktelser	-36 838	1 787 126
Påløpne renter		
Annen skyldig kostnad		
Sum kortsiktig gjeld	25 937	1 855 481
Sum gjeld	25 937	1 855 481
Sum gjeld og egenkapital	118 439	2 086 350

Signed by:
CC4D0FD033CE4E9...
Kjell Erik Lien

DocuSigned by:
8D4C5E515D7647C...
Bjarke Ravn-Christensen

Signed by:
15A3ABCAC54E438...
Kaja Cecilie Sillerud

Docusign Envelope ID: 5DF95887-E5C3-45F2-BC9D-462ACAF66A7A

NOTER

1) Husleieinntekter som i normalår (uten ekstraordinære innbetalinger)
2) Kommunale utgifter til vann, renovasjon etc.
3) Disponering av 1 rom
4) Strøm i fellesarealene samt takrenner
5) Renhold i trappe
6) restkostnader for oppgradering brannsikring samt 2024 oppgradering ifht sikkerhet
7) Medlemskontingenter, regnskapskostnader, styreformann
8) Forsikringspremie
9) Sameiet skylder penge til enhetene

sek 1-5	2 800	kr
sek 7	2 800	kr
sek 8	2 905	kr
sek 9	25 937	kr
sek 11	4 000	kr

Enheter med restanse til sameiet

sek 10	5 445	kr

Regnskapet er satt opp i henhold til regnskapsreglene for små foretak
Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet benytter revisor.

Signed by:
CC4D0FD033CE4E9...
Kjell Erik Lien

DocuSigned by:
8D4C5F515D7847C...
Bjarke Ravn-Christensen

Signed by:
15A3ABCAC54E438...
Kaja Cecilie Sillerud

Docusign Envelope ID: 5DF95887-E5C3-45F2-BC9D-462ACAF66A7A

Regnskap 2024

Sameiet Uranienborgveien 4

Docusign Envelope ID: 5DF95887-E5C3-45F2-BC9D-462ACAF66A7A

RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter	2024	2023	
Husleieinntekter	348 000	2 279 999	1)
Andre inntekter			
Sum inntekter	348 000	2 279 999	
Driftskostnader			
Offentlige avgifter	167 217	144 070	2)
Husleie	10 800	10 800	3)
Strøm	29 373	15 715	4)
Renhold	37 352	24 188	5)
Vedlikehold	140 455	1 884 157	6)
Honorarer	23 056	39 853	7)
Forsikring	70 786	70 245	8)
Diverse	5 976	1 742	
Sum driftskostnader	485 015	2 190 770	
Driftsresultat	-137 015	89 229	
Finansinntekter- og kostnader			
Renteinntekter	634	410	
Rentekostnader	-202		
Andre finanskostnader	-1 784	-1 710	
Sum Finanskostnader	-1 352	-1 300	
Årets resultat	-138 367	87 929	

Signed by:
CC4D0FD033CE4E9...
Kjell Erik Lien

DocuSigned by:
8D4C5F515D7647C...
Bjarke Ravn-Christensen

Signed by:
15A3ABCAC54E438...
Kaja Cecilie Sillerud

Docusign Envelope ID: 5DF95887-E5C3-45F2-BC9D-462ACAF66A7A

BALANSE **NOTER**

Eiendeler	2024	2023	
Omløpsmidler			
Forskuddsbetaling til leverandører			
Kundefordringer	-32 997	-4 574	9)
Bankinnskudd	151 436	2 090 924	
Kortsiktig lån			
Sum omløpsmidler	118 439	2 086 350	
Sum eiendeler	118 439	2 086 350	

Gjeld og Egenkapital	2024	2023
Egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	230 869	142 940
Årets resultat	-138 367	87 929
Egenkapital 31.12	92 502	230 869
Langsiktig gjeld		
Langsiktig lån Nordea		
Sum langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Faktura for forsikring 2022		
Leverandørgjeld	62 775	68 355
Avsetninger for forpliktelser	-36 838	1 787 126
Påløpne renter		
Annen skyldig kostnad		
Sum kortsiktig gjeld	25 937	1 855 481
Sum gjeld	25 937	1 855 481
Sum gjeld og egenkapital	118 439	2 086 350

Signed by:
CC4D0FD033CE4E9...
Kjell Erik Lien

DocuSigned by:
8D4C5E515D7647C...
Bjarke Ravn-Christensen

Signed by:
15A3ABCAC54E438...
Kaja Cecilie Sillerud

Docusign Envelope ID: 5DF95887-E5C3-45F2-BC9D-462ACAF66A7A

NOTER

1) Husleieinntekter som i normalår (uten ekstraordinære innbetalinger)
2) Kommunale utgifter til vann, renovasjon etc.
3) Disponering av 1 rom
4) Strøm i fellesarealene samt takrenner
5) Renhold i trappe
6) restkostnader for oppgradering brannsikring samt 2024 oppgradering ifht sikkerhet
7) Medlemskontingenter, regnskapskostnader, styreformann
8) Forsikringspremie
9) Sameiet skylder penge til enhetene

sek 1-5	2 800	kr
sek 7	2 800	kr
sek 8	2 905	kr
sek 9	25 937	kr
sek 11	4 000	kr

Enheter med restanse til sameiet

sek 10	5 445	kr

Regnskapet er satt opp i henhold til regnskapsreglene for små foretak
Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet benytter revisor.

Signed by:
CC4D0FD033CE4E9...
Kjell Erik Lien

DocuSigned by:
8D4C5F515D7847C...
Bjarke Ravn-Christensen

Signed by:
15A3ABCAC54E438...
Kaja Cecilie Sillerud

Vedtekter for
Sameiet Uranienborgveien 4

§1 EIENDOMMEN – FORMÅL:
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 213, bnr. 418 i Oslo kommune med påstående bygning.

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

§2 ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 6 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av leilighet eller lokale med tilhørende bod (bruksenheter).
Følgende snr har eksklusiv vederlagsfri bruksrett til sameiets parkeringsplasser:
Snr 1-5 har 2 plasser mot Inkognitogate. Snr 6-10 har hver 1 plass i bakgården.

§3 RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr, eierseksjonsloven §25.

Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner, jfr dog unntakene nevnt i eierseksjonsloven §22.

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

§4 RETT TIL BRUK
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det der er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven §13 annet ledd.

§5 HUSORDENSREGLER
Sameiermøtet kan etter forslag fra styret med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Ytre endringer, som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

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

§7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles på sameierne etter seksjonens bruttoareal iht begjæring om oppdeling av 1975. I tillegg har leilighetene på loftet, seksjon 10 et bruttoareal på 134 m2 og seksjon 11 et bruttoareal på 152 m2.

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

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for uteareal eller fellesareal der en seksjonseier har enerett eller er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§9 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i forhold til sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, fhr eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jvf eierseksjonsloven §27

§10 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Untatt for næringsseksjonene, er det kun eiere som bor i sameiet som kan sitte i styret.

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

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

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

§11 SAMEIERMØTET

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

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

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

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Dog gjelder en stemmebegrensning på to stemmer for de som eier mer enn to seksjoner. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, Fullmektigen skal legge frem skriftlige og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§12 FORRETNINGSFØRER

Sameiet har ikke forretningsfører. Styret eller beboere i sameiet forestår regnskapsføring for sameiet.

§13 MINDRETALLSVERN

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

§14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§15 SPESIELLE BESTEMMELSER

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den ansvarlige seksjonseier betale egenandelen ved skade. Styret kan ved spesielle forhold gi avvik fra denne regelen.

§16 GENERELLE PLIKTER

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

Innkalling

Generalforsamling Sameiet Uranienborgveien 4

28.05.2026 kl. 19.00

Generalforsamlingen avholdes hos Bjarke.

Innkalt:

Seksjon 1-5 Nomaden Eiendom v Kjell Erik Lien,
Seksjon 6 Vibeke Rørvik
Seksjon 7 Fin Fredag v. Hanna Greve
Seksjon 8 Kaja Cecilie Sillerud
Seksjon 9 Natalia Ravn-Christensen,
Seksjon 10 Mads Håfjeld Rivenæs
Seksjon 11 R&A Eiendom v Fredrik Ramm

Agenda:

1) Valgt referent
2) Valg av medunderskriver
3) Godkjennelse innkalling
4) Godkjennelse av regnskap 2025
5) Fastsettelse av styreleders honorar
6) Informasjon byggeprosjekt «Lille Parkveien»
7) Vedlikeholdsprosjekter
    a. 2 stykk takvinduer: indikasjon opptil 250.000 kr.
    b. Utskifting nødlys + øvrige nødvendige elektriske arbeider
    c. Maling trappe (forslag fra seksjon 7)
8) Husleie og ekstraordinære innskudd
    a. Økning husleie: 100.000 kr/år (=25%)
    b. Ekstraordinær innbetaling 2026 = 250.000 kr. (7c ikke hensyntatt)
9) Øvrige punkter: oppdateres etter fremsendte forslag.

Hvis en seksjon ikke kan stille, kan denne fremsende fullmakt til styrets leder, men angivelse av hvordan man vil stemme.

Bjarke Ravn-Christensen

Budsjett 2026

Kostnader:	
Oslo Kommune	186.000
Forsikring	102.000
Elektrisitet	12.000
Trappevask	30.000
Huseierne	2.300
Snørydding tak	20.000
Minimalt vedlikehold	20.000
Regnskap, Revisjon, Styreleder	33.000
Faste kostnader	**405.300**
Ekstraordinært vedlikehold	
Elektrisk vedlikehold	50.000
Oppgraderinger	250.000
2026 ekstraordinære kostnader:	**300.000**

Total kostnader		**705.300**
Årlige inntekter		**420.000**
Likviditetspåvirkning	-	285.300

Regnskap 2025

Sameiet Uranienborgveien 4

RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter	2025	2024	
Husleieinntekter	419.996	348.000	
Andre inntekter	35.177		1)
Sum inntekter	455.173	348.000	
Driftskostnader			
Offentlige avgifter	181.053	167.217	2)
Husleie	10.800	10.800	3)
Strøm	22.128	29.373	4)
Renhold	27.511	37.352	5)
Vedlikehold	49.876	140.455	6)
Honorarer	7.425	23.056	7)
Forsikring	90.885	70.786	8)
Diverse	3.682	5.976	
Sum driftskostnader	393.360	485.015	
Driftsresultat	61.813	-137.015	
Finansinntekter- og kostnader			
Renteinntekter	119	634	
Rentekostnader		-202	
Andre finanskostnader	-1.754	-1.784	
Sum Finanskostnader	-1.635	-1.352	
Årets resultat	60.178	-138.367	

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

BALANSE **NOTER**

Eiendeler	2025	2024	
Omløpsmidler			
Forskuddsbetaling til leverandører			
Kundefordringer	43.196	-32.997	9)
Bankinnskudd	109.598	151.436	
Andre forskuddsbetalte	81.567	-	
Sum omløpsmidler	234.361	118.439	
Sum eiendeler	234.361	118.439	

Gjeld og Egenkapital	2025	2024
Egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	92.502	230.869
Årets resultat	60.178	-138.367
Egenkapital 31.12	152.680	92.502
Langsiktig gjeld		
Langsiktig lån Nordea		
Sum langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Faktura for forsikring 2022		
Leverandørgjeld	81.681	62.775
Avsetninger for forpliktelser		-36.838
Påløpne renter		
Annen skyldig kostnad		
Sum kortsiktig gjeld	81.681	25.937
Sum gjeld	81.681	25.937
Sum gjeld og egenkapital	234.361	118.439

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

NOTER

1) Fakturert bileieres ladeforbruk i 2024 og 2025
2) Kommunale utgifter til vann, renovasjon etc.
3) Disponering av 1 rom
4) Strøm i fellesarealene samt ladestandere
5) Renhold i trappe
6) Avsluttende faktura Frogner Dører
7) Regnskapskostnader, styreformann (kansellering avsatte kostnader revisjon)
8) Forsikringspremie og egenandel
9) Sameiet skylder penge til enhetene

sek 1-5	2.451 kr	
sek 8	105 kr	
sek 11	4.000 kr	

Enheter med restanse til sameiet

sek 7	28.254 kr	(betalt 2026)
sek 9	13.884 kr	(betalt 2026)
sek 10	5.521 kr	(betalt 2026)

Regnskapet er satt opp i henhold til regnskapsreglene for små foretak
Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet benytter revisor.

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

Innkalling

Generalforsamling Sameiet Uranienborgveien 4

28.05.2026 kl. 19.00

Generalforsamlingen avholdes hos Bjarke.

Innkalt:

Seksjon 1-5 Nomaden Eiendom v Kjell Erik Lien,
Seksjon 6 Vibeke Rørvik
Seksjon 7 Fin Fredag v. Hanna Greve
Seksjon 8 Kaja Cecilie Sillerud
Seksjon 9 Natalia Ravn-Christensen,
Seksjon 10 Mads Håfjeld Rivenæs
Seksjon 11 R&A Eiendom v Fredrik Ramm

Agenda:

1) Valgt referent
2) Valg av medunderskriver
3) Godkjennelse innkalling
4) Godkjennelse av regnskap 2025
5) Fastsettelse av styreleders honorar
6) Informasjon byggeprosjekt «Lille Parkveien»
7) Vedlikeholdsprosjekter
    a. 2 stykk takvinduer: indikasjon opptil 250.000 kr.
    b. Utskifting nødlys + øvrige nødvendige elektriske arbeider
    c. Maling trappe (forslag fra seksjon 7)
8) Husleie og ekstraordinære innskudd
    a. Økning husleie: 100.000 kr/år (=25%)
    b. Ekstraordinær innbetaling 2026 = 250.000 kr. (7c ikke hensyntatt)
9) Øvrige punkter: oppdateres etter fremsendte forslag.

Hvis en seksjon ikke kan stille, kan denne fremsende fullmakt til styrets leder, men angivelse av hvordan man vil stemme.

Bjarke Ravn-Christensen

Budsjett 2026

Kostnader:	
Oslo Kommune	186.000
Forsikring	102.000
Elektrisitet	12.000
Trappevask	30.000
Huseierne	2.300
Snørydding tak	20.000
Minimalt vedlikehold	20.000
Regnskap, Revisjon, Styreleder	33.000
Faste kostnader	**405.300**
Ekstraordinært vedlikehold	
Elektrisk vedlikehold	50.000
Oppgraderinger	250.000
2026 ekstraordinære kostnader:	**300.000**

Total kostnader		**705.300**
Årlige inntekter		**420.000**
Likviditetspåvirkning	-	285.300

Regnskap 2025

Sameiet Uranienborgveien 4

RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter	2025	2024	
Husleieinntekter	419.996	348.000	
Andre inntekter	35.177		1)
Sum inntekter	455.173	348.000	
Driftskostnader			
Offentlige avgifter	181.053	167.217	2)
Husleie	10.800	10.800	3)
Strøm	22.128	29.373	4)
Renhold	27.511	37.352	5)
Vedlikehold	49.876	140.455	6)
Honorarer	7.425	23.056	7)
Forsikring	90.885	70.786	8)
Diverse	3.682	5.976	
Sum driftskostnader	393.360	485.015	
Driftsresultat	61.813	-137.015	
Finansinntekter- og kostnader			
Renteinntekter	119	634	
Rentekostnader		-202	
Andre finanskostnader	-1.754	-1.784	
Sum Finanskostnader	-1.635	-1.352	
Årets resultat	60.178	-138.367	

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

BALANSE **NOTER**

Eiendeler	2025	2024	
Omløpsmidler			
Forskuddsbetaling til leverandører			
Kundefordringer	43.196	-32.997	9)
Bankinnskudd	109.598	151.436	
Andre forskuddsbetalte	81.567	-	
Sum omløpsmidler	234.361	118.439	
Sum eiendeler	234.361	118.439	

Gjeld og Egenkapital	2025	2024
Egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	92.502	230.869
Årets resultat	60.178	-138.367
Egenkapital 31.12	152.680	92.502
Langsiktig gjeld		
Langsiktig lån Nordea		
Sum langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Faktura for forsikring 2022		
Leverandørgjeld	81.681	62.775
Avsetninger for forpliktelser		-36.838
Påløpne renter		
Annen skyldig kostnad		
Sum kortsiktig gjeld	81.681	25.937
Sum gjeld	81.681	25.937
Sum gjeld og egenkapital	234.361	118.439

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

NOTER

1) Fakturert bileieres ladeforbruk i 2024 og 2025
2) Kommunale utgifter til vann, renovasjon etc.
3) Disponering av 1 rom
4) Strøm i fellesarealene samt ladestandere
5) Renhold i trappe
6) Avsluttende faktura Frogner Dører
7) Regnskapskostnader, styreformann (kansellering avsatte kostnader revisjon)
8) Forsikringspremie og egenandel
9) Sameiet skylder penge til enhetene

sek 1-5	2.451 kr	
sek 8	105 kr	
sek 11	4.000 kr	

Enheter med restanse til sameiet

sek 7	28.254 kr	(betalt 2026)
sek 9	13.884 kr	(betalt 2026)
sek 10	5.521 kr	(betalt 2026)

Regnskapet er satt opp i henhold til regnskapsreglene for små foretak
Selskapet har ingen ansatte.
Selskapet benytter revisor.

Kjell Erik Lien

Bjarke Ravn-Christensen

Kaja Cecilie Sillerud

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 18.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201201120-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	URANIENBORGVEIEN 4	Eiendom:	213/418
Tiltakshaver:	Sameiet Uranienborgveien 4	Adresse:	Uranienborgveien 4, 0254 OSLO
Søker:	Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Uranienborgveien 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/18
Typisk plan 2-3 etasje	15	01.11.2011	1/21
Fasader mot bakgård	12	01.11.2011	1/22

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2014 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Sameiet Uranienborgveien 4, Uranienborgveien 4, 0254 OSLO, bjarkerc@gmail.com
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Uranienborg v.

4-6

(4)

J. nr. 893

1935

innr. W. C.

ANMELDELSE. V.D.

2 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 893/35
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 4 Uranienborgveien

Innlevert 23. mai 1935. Attestert 21/10-35

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 24-5-1935.

Ørnulf Thagaard

GM/VW.

Ad: 4 Uranienborgveien, jnr. 604/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges med undtagelse for § 7.

Avlukkene i trappeopgangen må opvarmes.

Oslo helseråd den 4. juni 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygningschefens kontor mottatt 4-JUN 1935

V.d. til innstilling

Oslo 4/6-35

Ørnulf Thagaard

Innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte betingelser.

5/6-35

Arkitektassistent

Godkjennes som innstillet.
Oslo 6/9 35
medd. 11/9 35
A. Sillerud

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen samt tilbakesendes til ferdigbesiktigelse.

Oslo 21/8-35
G. Strandsveen
e. bm.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
006094 23 AUG 1935
FORLEGGERAVD.

J. nr. 6094/1935
Matr. nr. 4 Uranienborgveien
Oversendes Oslo Helseråd.
Nerleggersarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 16/9 1935
Efter bemyndigelse
P. Frognes.

GM/VW

Ad: 4 Uranienborgveien, jnr. 465/35.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 21. september 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Flinn

mottatt 23 SEP. 1935

Sigurd Day



VARME- OG SANITÆRANLEGG

TELEFON 20521

OSLO, den 23/5 193 5
Tordenskjoldsgaten 1

BYGNINGSCHEFEN
R.I.-No. 843/25.
OSLO

Til. Oslo Bygningsvesen.
Vestre distrikt.

Ad. Uranienborgveien 4.

Herved anmeldes installation av 6 st. vann-klosetter i nuværende klosetrum i trappegang og i innvendig i to leiligheter som er anmerket med rødt på tegningen.

Klosettrummenes gulv støpes og pusses, tak og vegger rabitzpusses, stubloft fjernes og rummene ventileres.

Arbeidet utføres efter Oslo helseråds forskrifter.

Eier.

Ansvarshavende.
pr. PETTERSEN & ROTHE A/s

Arbeidet anbefales tildelt påbegynnt på
eget ansvar.

12/6 35

Arbeidsanvisning

Anbefalingen imøtekommes som ønsket.

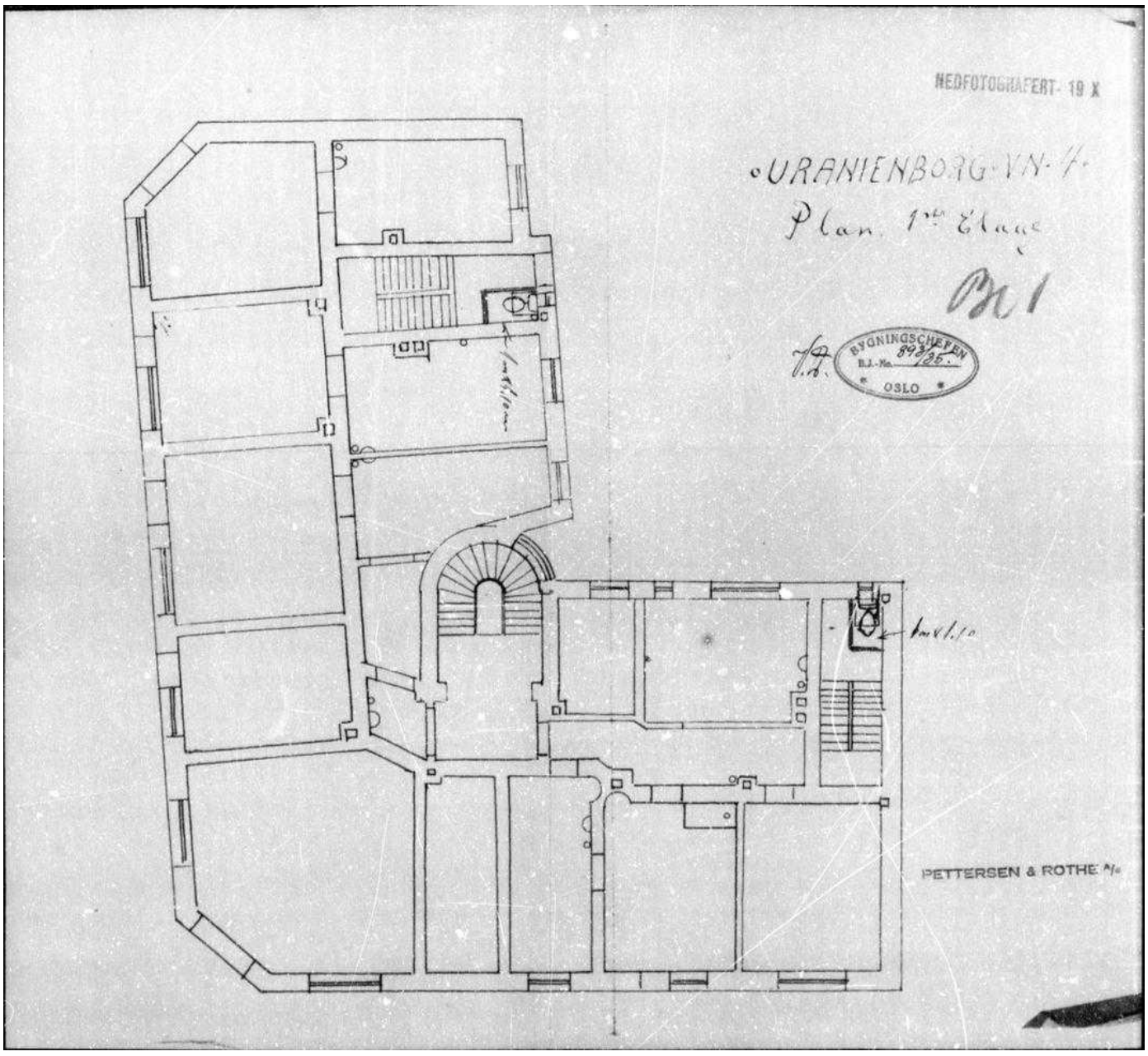
Oslo 13/6 35

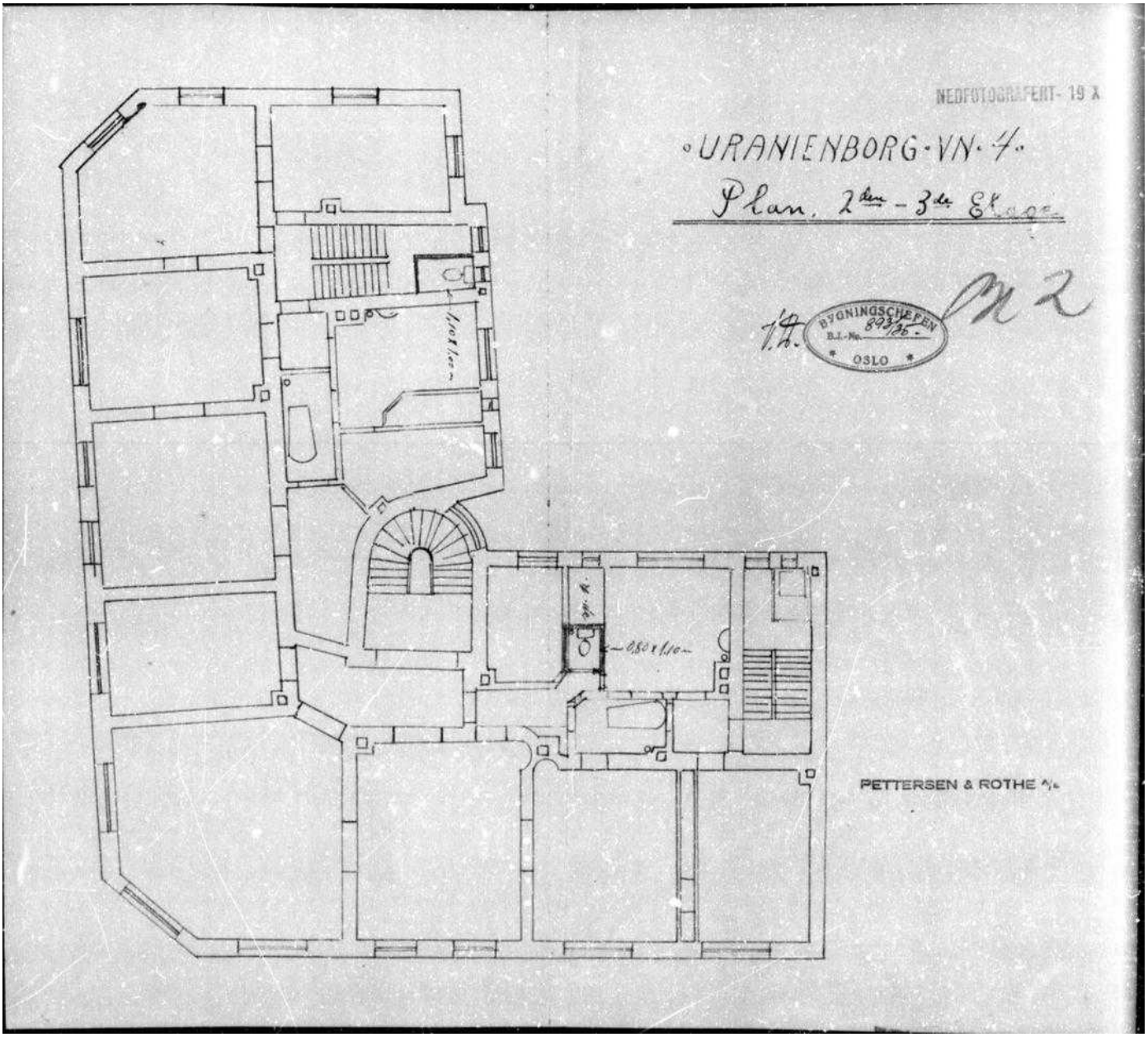
A. Stokmo

Oslo

11

116


NEDFOTOGRAFERT 19 X
URANIENBORG VN 1
Plan 1re Etage
BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 893/25.
OSLO
PETTERSEN & ROTHE A/S


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
URANIENBORG VN 4
Plan. 2den - 3die Etage
BYGNINGSCHEFEN
B.I.-No. 893/35
OSLO
M 2
PETTERSEN & ROTHE A/S

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Bentsegata 2
0465 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.07.2024
ALF PETTER PETTERSEN	202454392 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	URANIENBORGVEIEN 4	Eiendom:	213/418/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET URANIENBORGVEIEN 4	Søker:	FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Uranienborgveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 3 skorsteiner, mottatt 12.05.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202454392			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/5
Situasjonsplan			1/9

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET URANIENBORGVEIEN 4, Uranienborgveien 4, 0258 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 18.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201201120-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	URANIENBORGVEIEN 4	Eiendom:	213/418
Tiltakshaver:	Sameiet Uranienborgveien 4	Adresse:	Uranienborgveien 4, 0254 OSLO
Søker:	Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Uranienborgveien 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/18
Typisk plan 2-3 etasje	15	01.11.2011	1/21
Fasader mot bakgård	12	01.11.2011	1/22

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2014 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Sameiet Uranienborgveien 4, Uranienborgveien 4, 0254 OSLO, bjarkerc@gmail.com
Vedlegg: Orientering om klageadgang

V. D. J.-No. 412 95
4 Bilag. + 4

3195/95

14/96 = 87/96 . 159/96 . 270/96

Anmeldelse
2 Tegninger
28/1 Tegning " de
" Stavsing Bestem
12/2 Anmeldelse
3 Tegninger

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 4 Brannenborgveien —

Indleveret 21 December 95 Byfogdens Kontor

Overtages til Opmaalsgebyr i med Hensyn til Bygningens Beliggenhed, Størrelse, Indretning og Brandfarlighed, Regulativsbestemmelserne eller gældende Bestemmelser ellers er nødvendig at foranledige.

Christiania den 23 December 1895.
Allen Linthoe

B.

607/96

Intet at bemærke.
J. u. s.
Theodor Gallis

Oversendes den ærede Sundhedskommission.
Intet at bemærke ved Klausulering naar Vaaningen maa Trappegangen udføres af Rabitz ud mod Trappen dannet naar Ventilationen føres saa en saadan anlægt sprængmat Pille. Badeværelserne bør forsynes med Friskluftstilførsel og Pille for Afsugning af beskarnet Luft. Forøvrigt intet at bemærke ved Planmaarbeidningen. Da Tomten er beliggende paa Hjørnet af Smaagatabakken og Brandenborgveien bør der fornuftig fordres en fagmæssig udarbeidet Facadetegning med de Detailler i større Maalestok der vises paa hvilken Maade de anbragte Lemme kunde arrangeres samt Gesimsernes Udladning og Belysning.

Christiania den 24 December 1895
Allen Linthoe

770/96

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 18.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201201120-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	URANIENBORGVEIEN 4	Eiendom:	213/418
Tiltakshaver:	Sameiet Uranienborgveien 4	Adresse:	Uranienborgveien 4, 0254 OSLO
Søker:	Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Uranienborgveien 4

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/18
Typisk plan 2-3 etasje	15	01.11.2011	1/21
Fasader mot bakgård	12	01.11.2011	1/22

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2014 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Sameiet Uranienborgveien 4, Uranienborgveien 4, 0254 OSLO, bjarkerc@gmail.com
Vedlegg: Orientering om klageadgang

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
R.J.-No. 893/35
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 4 Uranienborgveien

Innlevert 23. mai 1935. Attestert 21/10-35

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 24-5-1935.

Ørnulf Thomas

GM/VW.

Ad: 4 Uranienborgveien, jnr. 604/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges med undtagelse for § 7.

Avlukkene i trappeopgangen må opvarmes.

Oslo helseråd den 4. juni 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygningschefens kontor mottatt 4 - JUN. 1935

V.d. til innstilling

Oslo 4/6-35

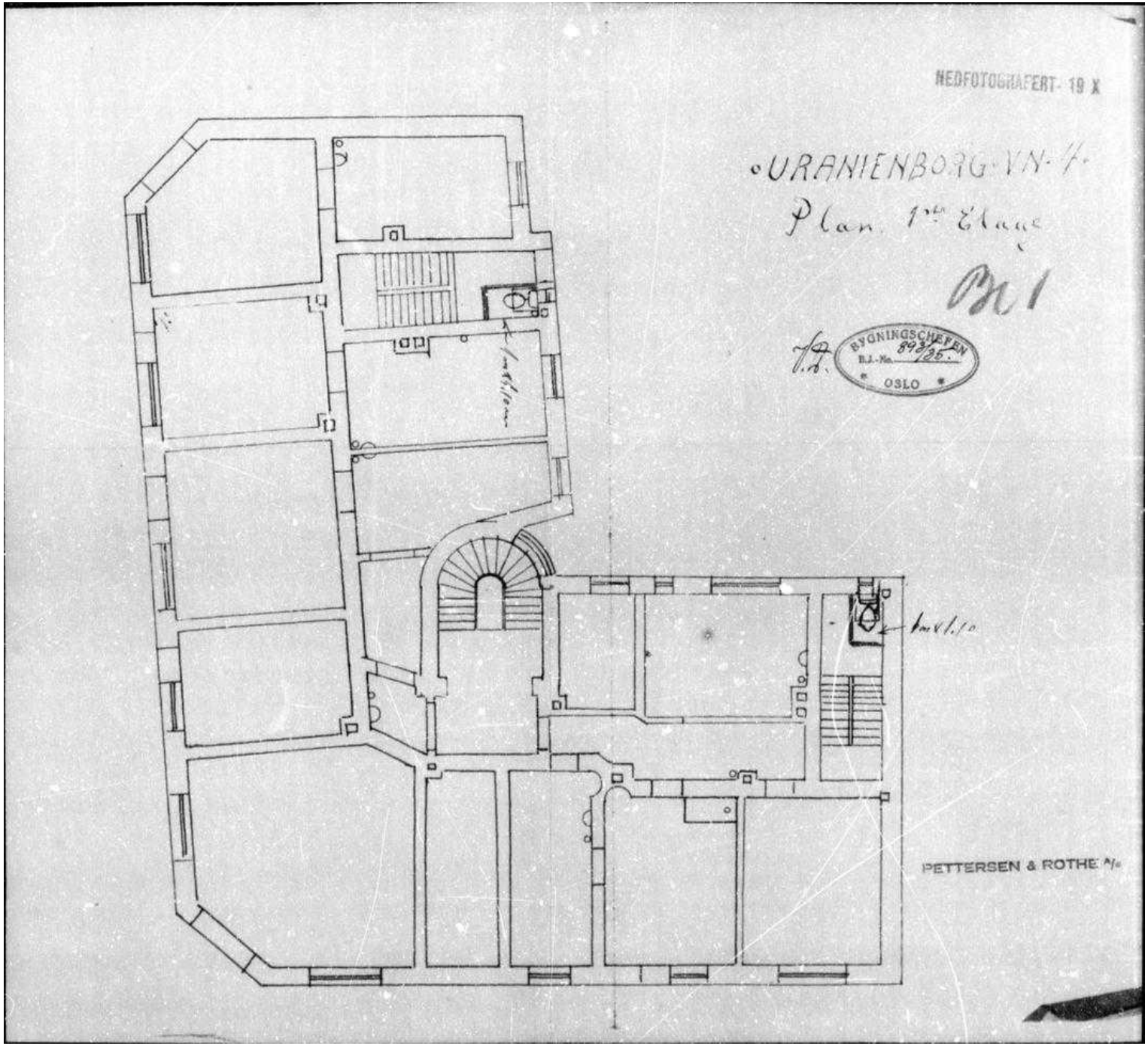
Ørnulf Thomas

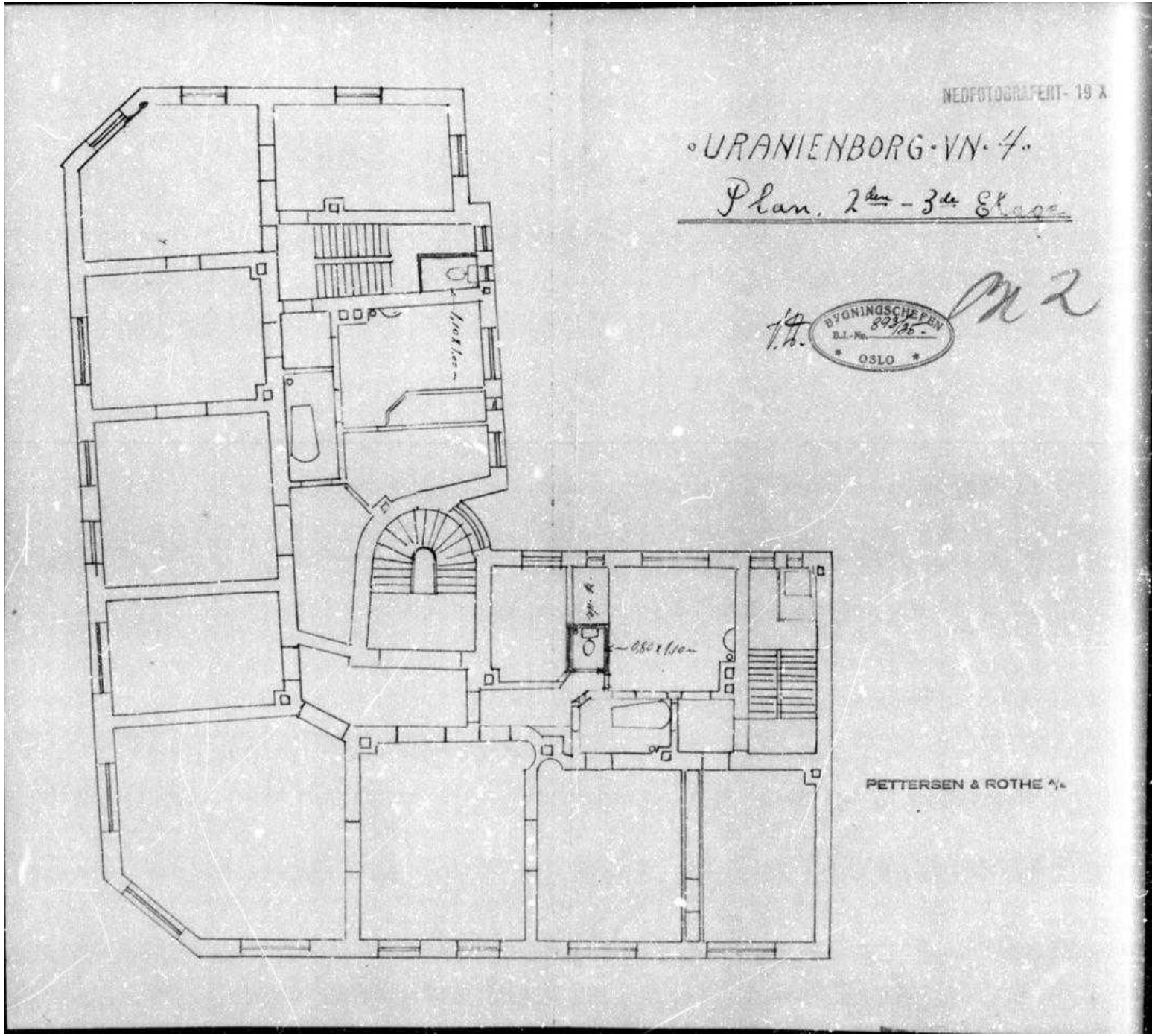
Innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte betingelser.

5/6-35



Uranienborgv. 4


NEDFOTOGRAFERT 19 X
URANIENBORG VN 1
Plan 1te Etage
Bl 1
BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 893/25.
OSLO
PETTERSEN & ROTHE A/S


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
URANIENBORG VN 4
Plan. 2den - 3die Etage.
BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 893/26
OSLO
M 2
PETTERSEN & ROTHE A/S



Oslo

Dato: 12.11.2025

Bruker: nozs

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone

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

Originalformat: A3

Adresse: INKOGNITOGATA 28

Gnr/Bnr: 213/181

PlotID/Best.nr: 332782/ 86522180

Deres ref.

Kommentar:

Situasjonskart

- Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for hvordan på ideelt tilrettelegge vi fra tomtegrenseene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens tomter og situasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:

Situasjonskart
Inkognitogaten 2 B
12.11.2025
Arkitektkontoret Lene Frank a/s

12.11.2025 11:27:21 AR707586768

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	0301-213/181/0/0,
Kommune:	OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
213	181	0	0

Eier: THUNE ELLEFSEN NAHIA, THORESEN ANNE BRIT, GRØNSETH GUNN KARI, DE GLASENAPP KRISTIN I C, BAKLAND EVELINA, THUNE ELLEFSEN KNUT ARILD, SAMEIET INKOGNITOGATEN 2 B, TANK GUL PINAR, SUNDT OLAV, SUNDE FRANK, SATOR ALMA, KULSVEEN DAG SEBASTIAN, JOHANNESSEN ERLEND LAVOLL

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Omlegning av tak til takstein og montering av nye overlysvinduer tilsvarende de eksisterende

12.11.2025 11:27:21 AR707586768

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Områderegulering
Navn på plan:	S-2997 - 7.09.88

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Erlend Lavoll Johannessen
E-post:	inkognitogaten2b@styrerommet.no
Telefon:	+4792403690

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS
Organisasjonsnummer:	976006941
Telefon:	+4740473247
E-post:	lene.frank@lenefrank.no
Postadresse:	Lilleakerveien 34A, 0284 OSLO

Nabovarselet er signert av

LENE DJERNIS FRANK på vegne av ARKITEKTKONTORET LENE FRANK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

12.11.2025 11:27:21 AR707586768

12.11.2025 11:27:21 AR707586768

Filvedlegg:

Situasjonskart 12.11.2025.pdf

ad. 25675 1975
avhelse 12/12

BEGJÆRING OM OPPDELING Gnr. 213 Bnr. 418

Begjæring til Oslo Byskriverembete om oppdeling av eiendommen Uranienborgveien 4, Oslo, i 9 eierseksjoner.

Som eiere av matrikkel nr. 4 til Uranienborgveien, Oslo, begjærer vi herved eiendommen oppdelt i 9 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedliggende plantegninger.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken ifølge fordelingslisten. Eierne av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til den leilighet/forretningslokale og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon med prioritet etter 90% av første tinglyste ervervssum, og plikter senere å vike prioritet etter 90% av senere låntakster. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

Sameierne har ikke forkjøps- innløsnings- utløsnings- eller oppløsningsrett.

Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side, kan sameieren pålegge ham å fraflytte leiligheten/forretningslokalet.

Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Forretn. lokale	etasje	Brutto areal m2	mat bod	red. bod	Ant. rom	wc	Sameie brøk
1	101	1	36		101	2	101	72/1000
2	102	1	38		102	2	101	66/1000
3	103	1	100		103	5	101	160/1000
4	104 Leilighet	1	34		104	2 ant. loft rom	105	82/1000
5	105	1	56	105		2	105	50/1000
6	201	2	120	201	201	5	201	120/1000
7	202	2	166	202	202	6		165/1000
8	301	3	120	301	301	5	301	120/1000
9	302	3	166	302		6		165/1000
								1000/1000

Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt situasjonsplan, etasjeplaner med gjenparter, vedlegges. Videre vedlegges melding fra Oslo Kommune, Byplankontoret, vedrørende reguleringsspørsmål for eiendommen.

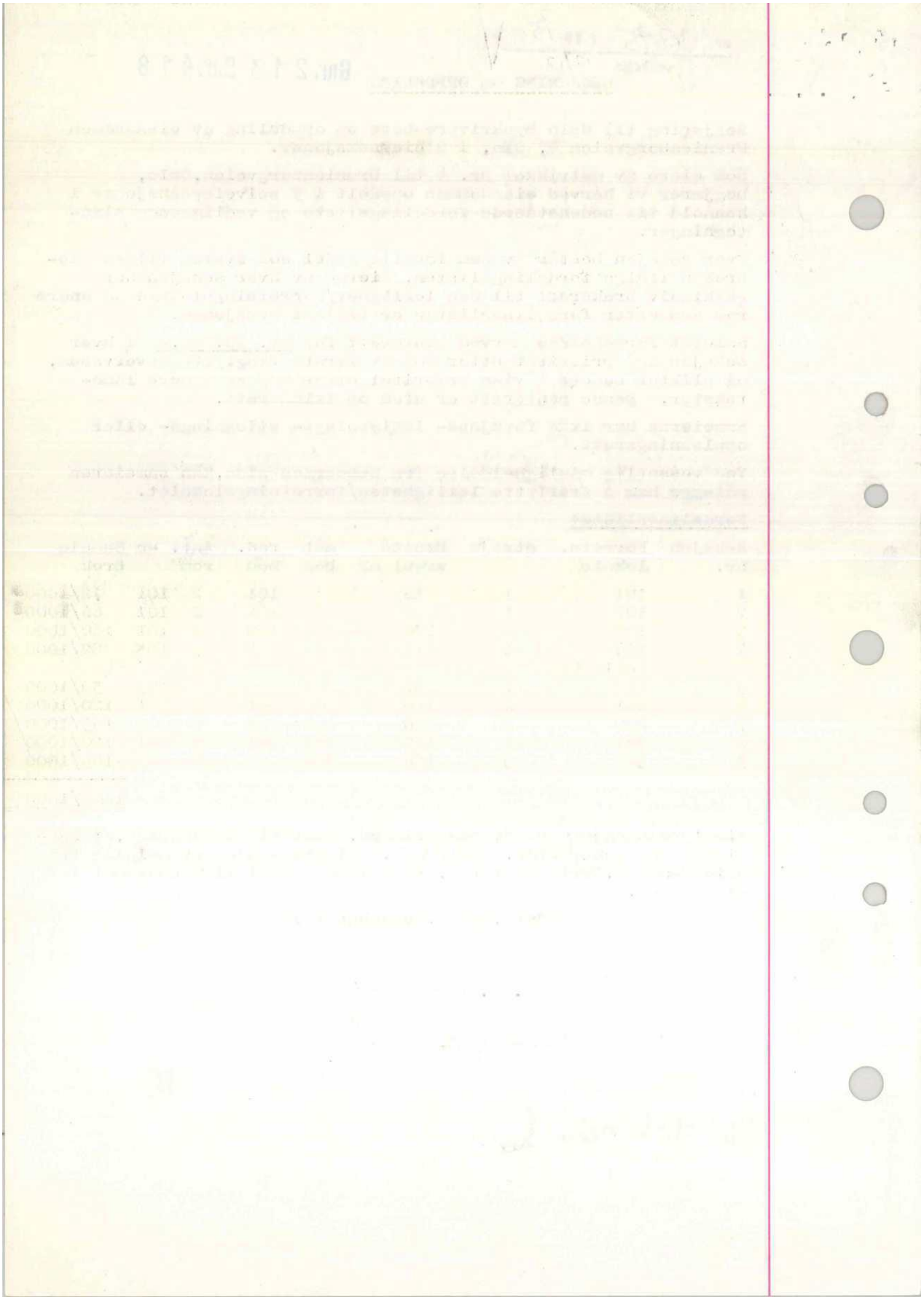
Oslo, den 9. desember 1975

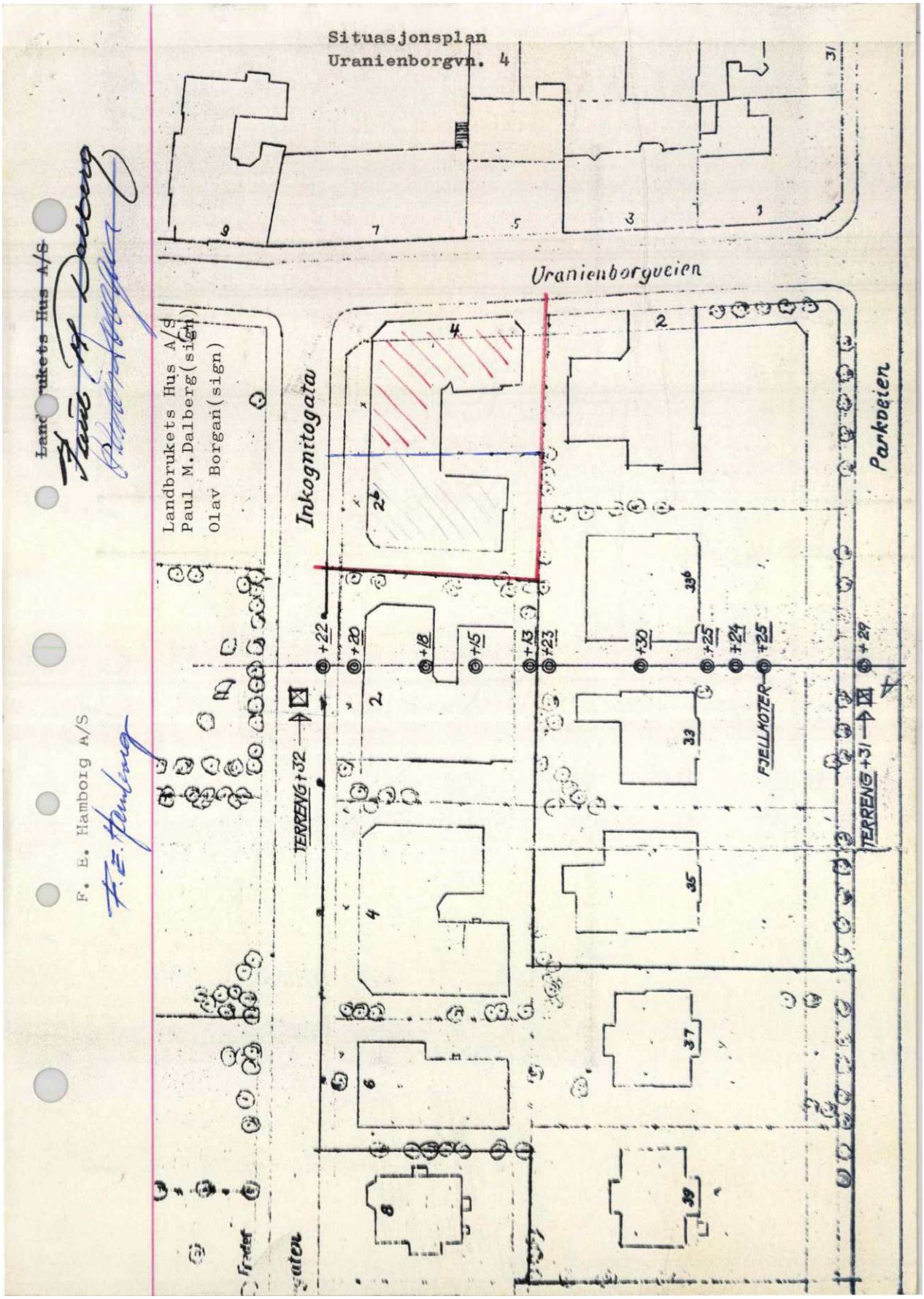
F. E. Hamborg A/S

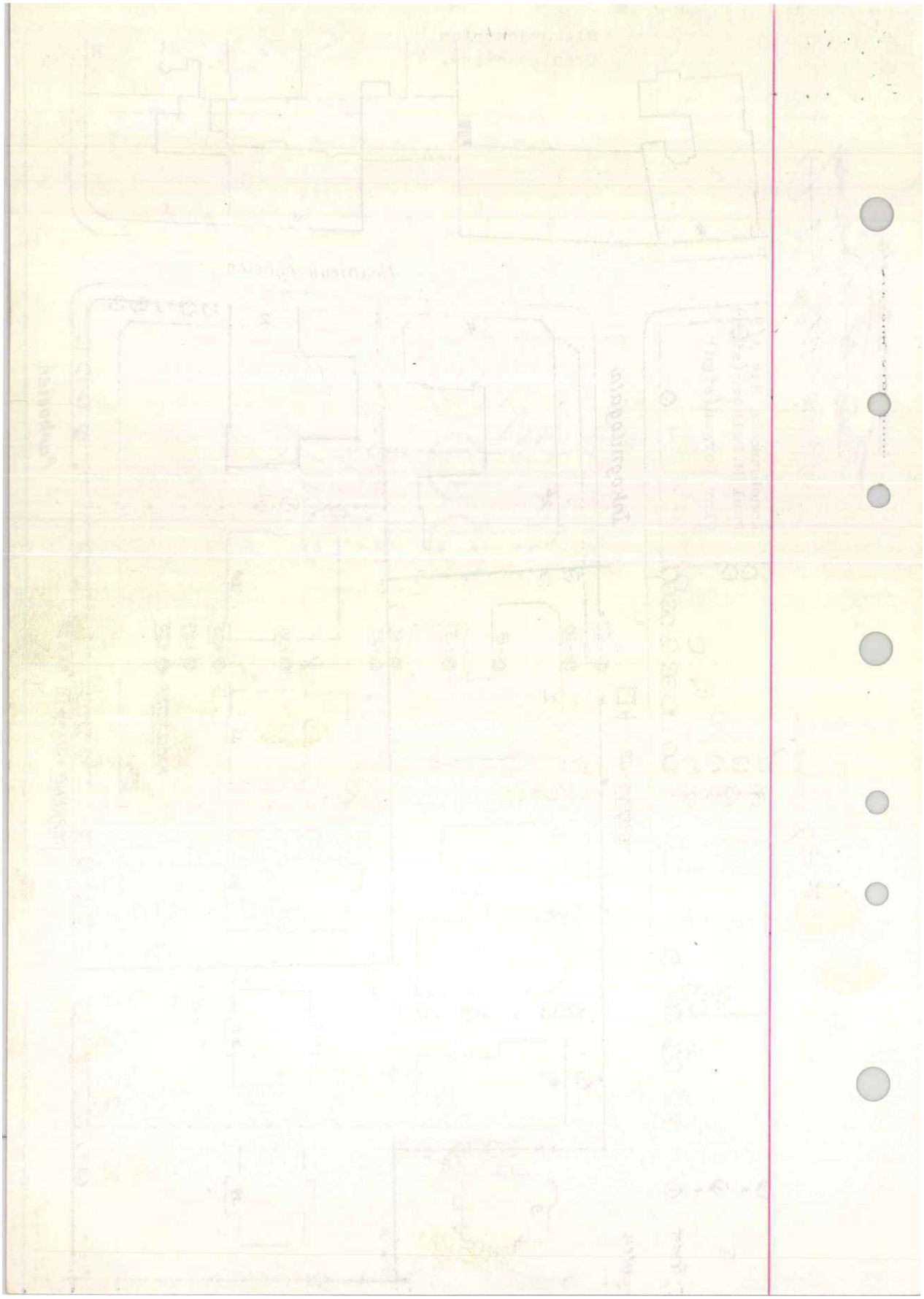
F. E. Hamborg

1fr. attest bevar her.

Påtales 12/12. 75 Aas




Situasjonsplan
Uranienborgvn. 4
Landbrukets Hus A/S
Paul M.Dalberg(sign)
Olav Borgan(sign)
F. E. Hamborg A/S
Uranienborgveien
Inkognitogata
Parkveien
TERRENG +32
TERRENG +31
FJELLKOTER
+22
+20
+18
+15
+13
+23
+30
+25
+24
+25
+29



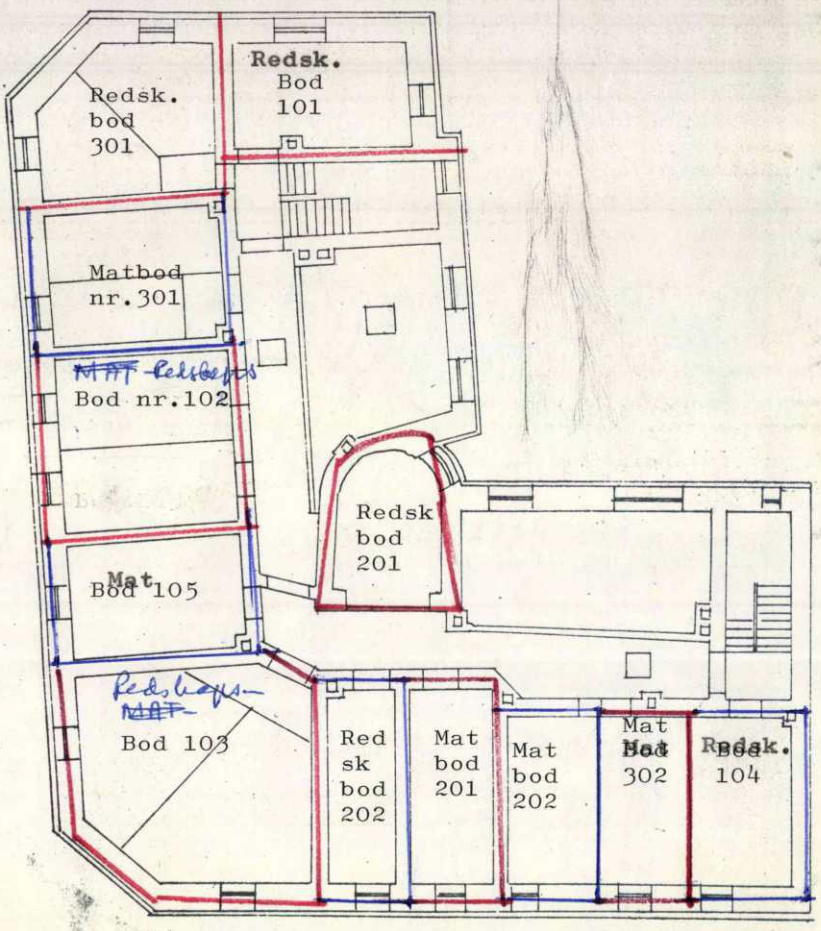
Kjellerplan, Uranienborgvn. 4

F. E. Hamborg A/S

F. E. Hamborg

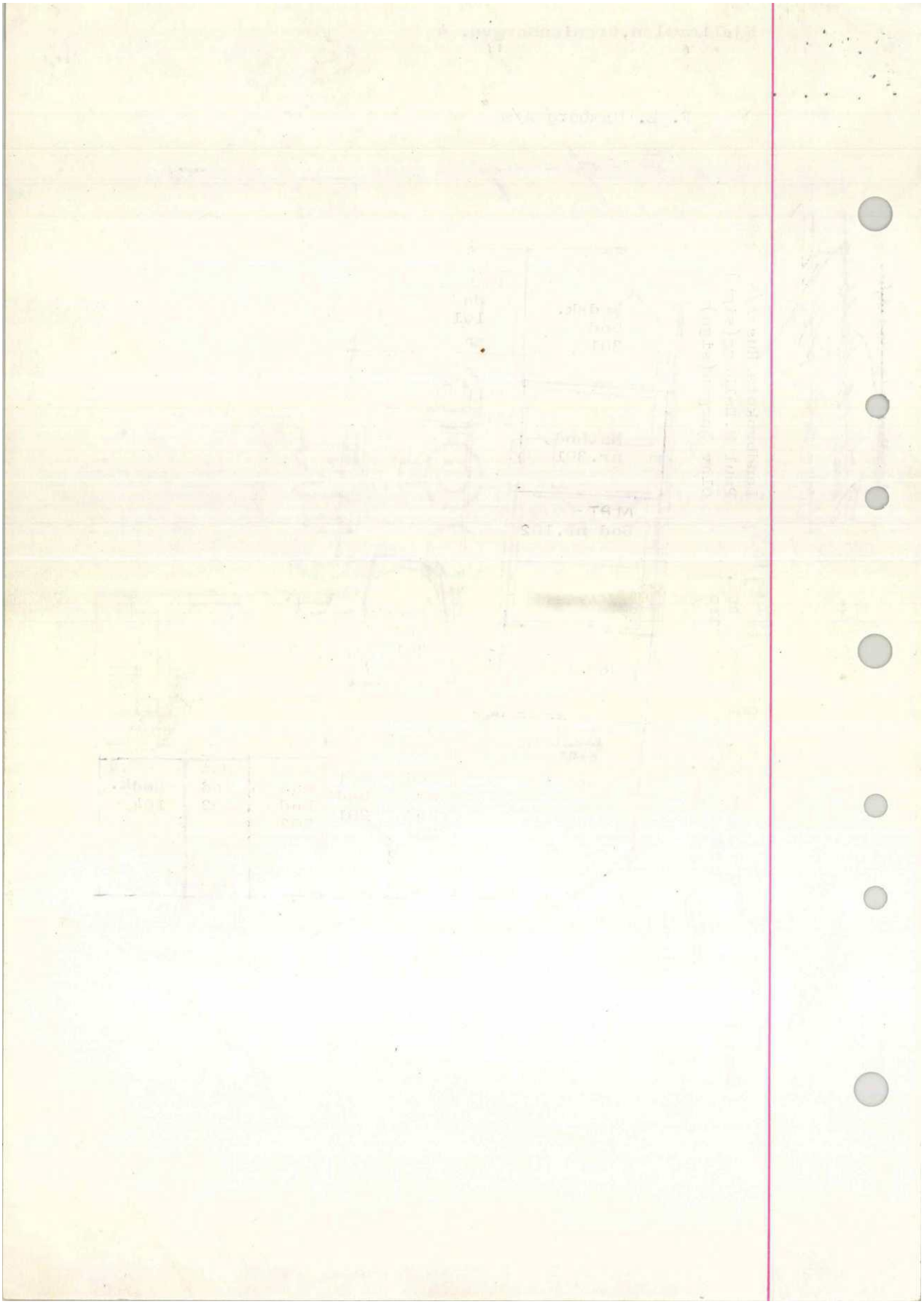
Landbrukets Hus A/S

Landbrukets Hus A/S
Paul M. Dalberg (sign)
Olav Borgan (sign)



Hver av bodene, redskapsbod 301, ~~og~~ 102 og 103, matbod ~~102, 103 og~~ 301, er bare 1 bod. De tynne streker i bodene angir bare nåværende innredning.

Samt



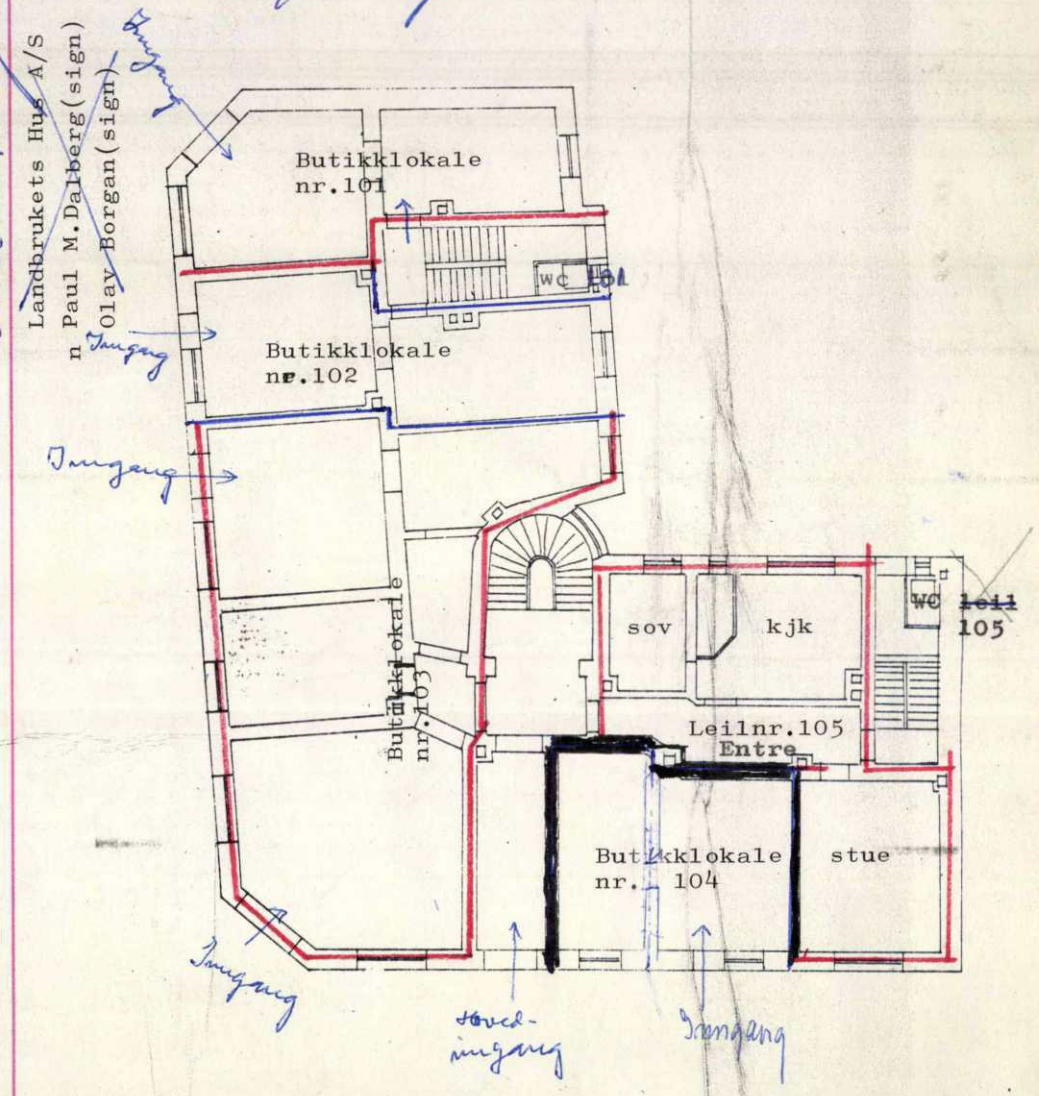
Etasjeplan 1ste etg. Uranienborgvn. 4

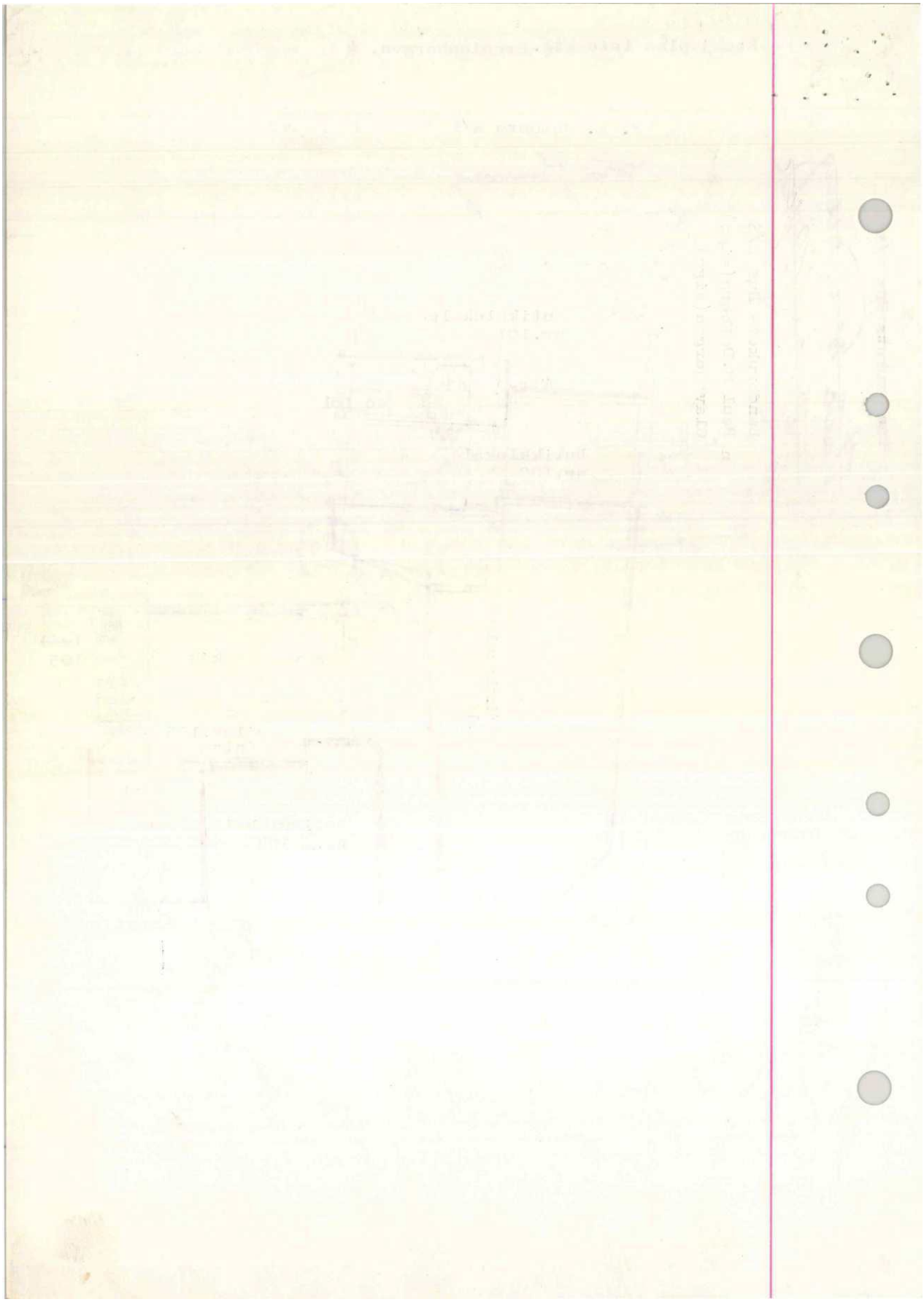
F. E. Hamborg A/S

F. E. Hamborg

Landbrukets Hus A/S

Landbrukets Hus A/S
n Paul M.Dalberg(sign)
Olav Borgan(sign)



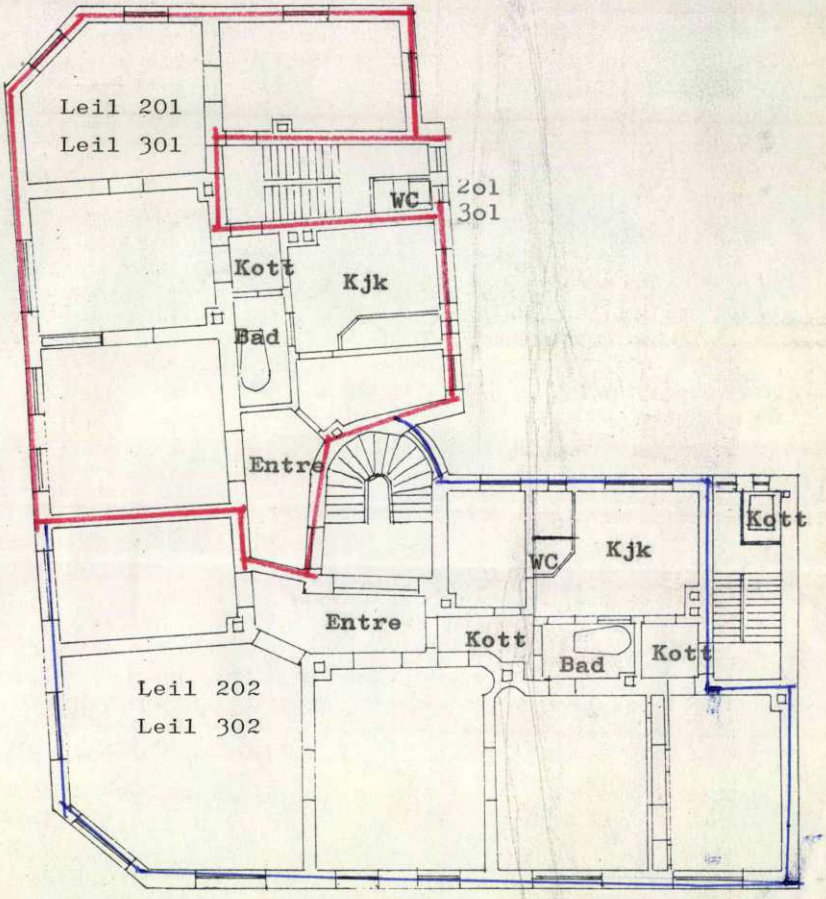


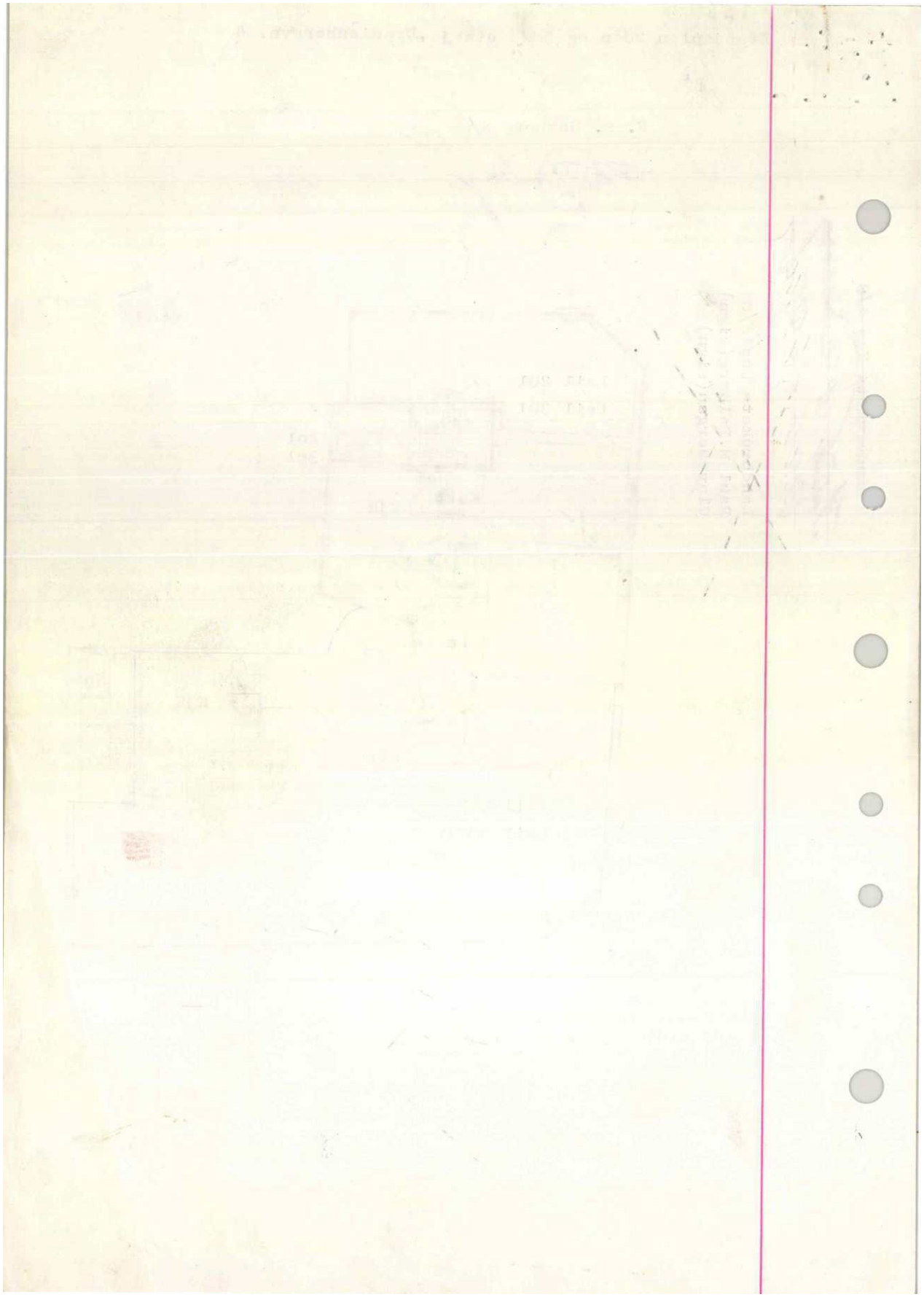
Etasjeplan 2den og 3dje etasje, Uranienborgvn. 4

F. E. Hamborg A/S

F.E. Hamborg

Landbrukets Hus A/S
Paul M. Dalberg (sign)
Olav Borgan (sign)





Returneres til:

TINGLYST
25 MAI 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 26375

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	OSLO KOMMUNE URANIENBORGV. 4	213	418	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
91 88 39 88 7	F. E. HAMBORG A/S	

Doknr: 26375 Tinglyst: 25.05.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	72	11	B	165	21			31			41			51		
2	N	66	12			22			32			42			52		
3	N	160	13			23			33			43			53		
4	N	82	14			24			34			44			54		
5	N	50	15			25			35			45			55		
6	B	120	16			26			36			46			56		
7	B	165	17			27			37			47			57		
8	B	120	18			28			38			48			58		
9	B	165	19			29			39			49			59		
10	B	175	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1340 = nevner: 1340

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. S. nr. 5 Bruksendr. dat. 1.9.1988
2. Det er 2- to- nye seksjoner: S.nr. 10
   S.nr. 11

Forøvrig er teller uendret

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☒ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

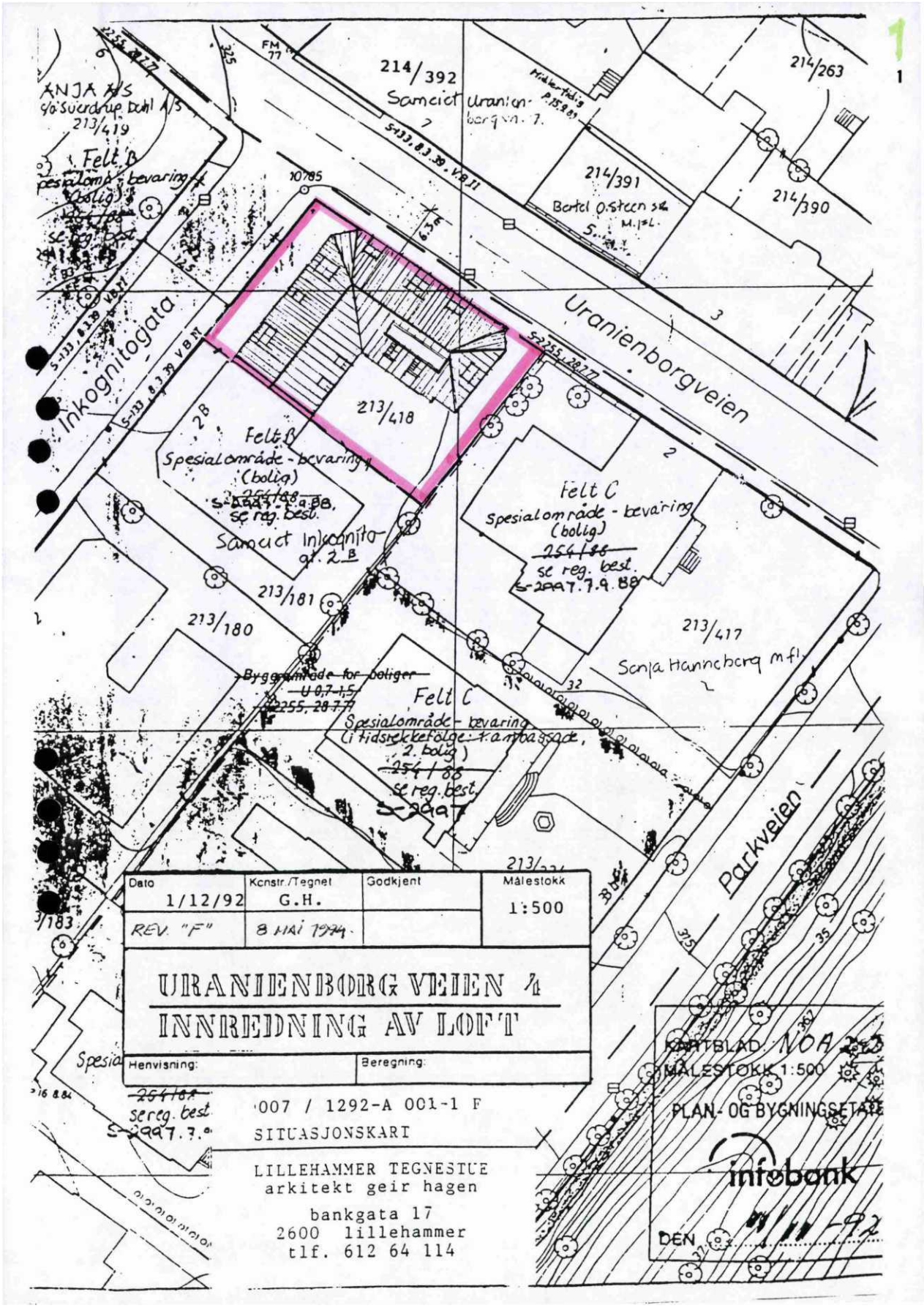
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

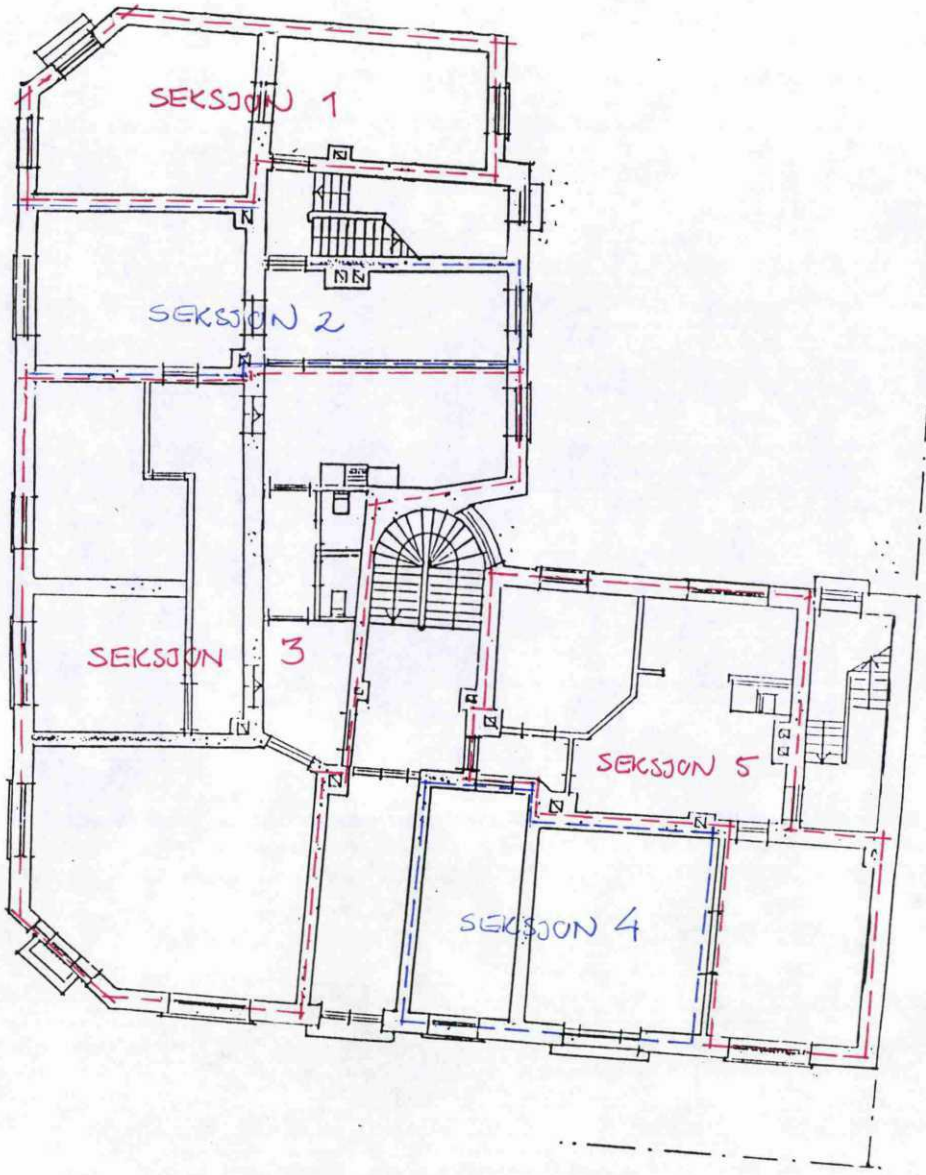
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 8 Mai 1994	P.E. Hamborg a/s INDUSTRIAL ELECTRONIC - IV. Uranienborgvn. 2-4, Oslo 2 Tlf. 56 62 30

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


1
214/392
Sameiet Uranienborgveien 7.
214/263
214/391
Bertel O. Steen
214/390
Uranienborgveien
Inkognitogata
213/418
Felt B
Spesialområde - bevaring
(bolig)
Felt C
Spesialområde - bevaring
(bolig)
se reg. best.
Sameiet Inkognito gt. 2B
213/181
213/180
213/417
Sonja Hannchorg m fl.
Felt C
Spesialområde - bevaring
(tidsrekkefølge: kamba sade,
2. bolig)
se reg. best.
Parkveien
Dato 1/12/92
Konstr./Tegnet G.H.
Godkjent
Målestokk 1:500
REV. "F" 8 MAI 1994
URANIENBORG VEIEN 4
INNREDNING AV LOFT
Henvisning:
Beregning:
007 / 1292-A 001-1 F
SITUASJONSKART
LILLEHAMMER TEGNESTUE
arkitekt geir hagen
bankgata 17
2600 lillehammer
tlf. 612 64 114
KARTBLAD NOA
MÅLESTOKK 1:500
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
infobank
DEN 7/11-94

2

2



G.NR. 213 / B.NR. 418

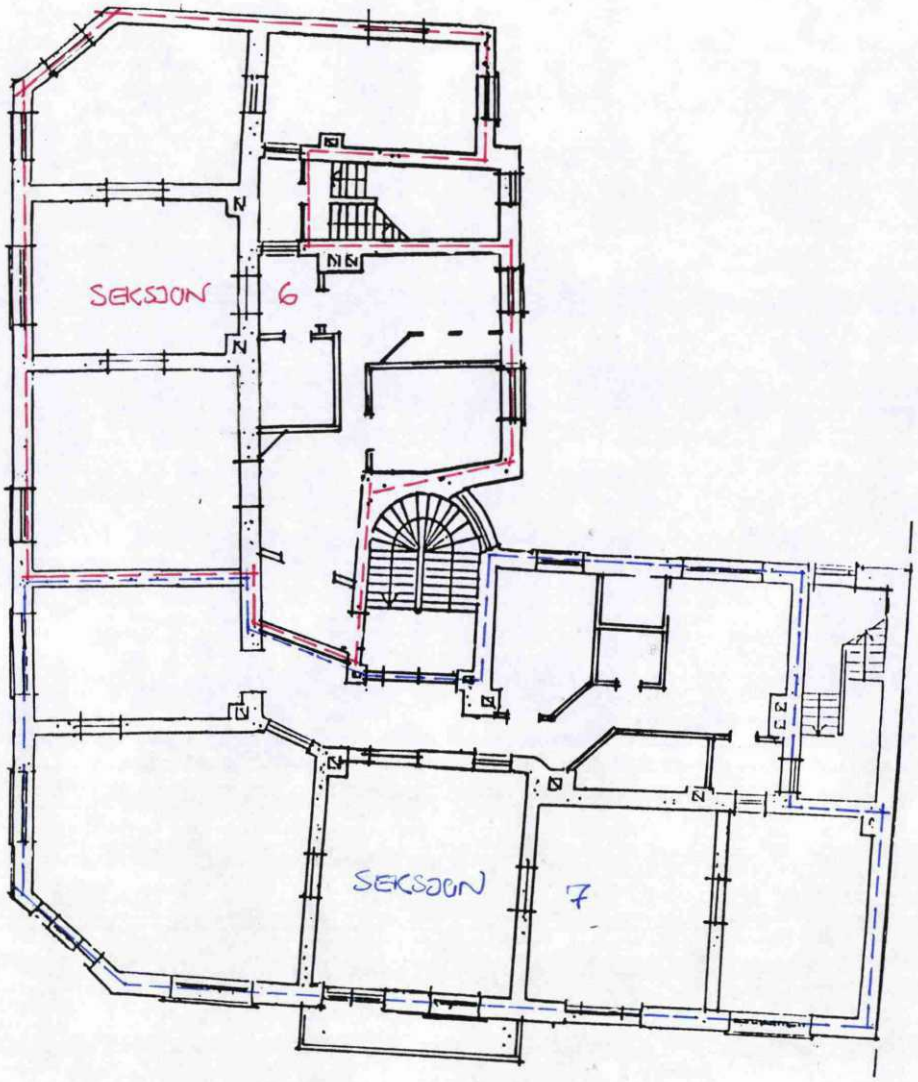
URANIENBORGVEIEN 4
0258 OSLO

Plantegning 1. etg.
Seksjon nr. 1-2-3-4-5

Oslo, 8. mai 1994

3

3



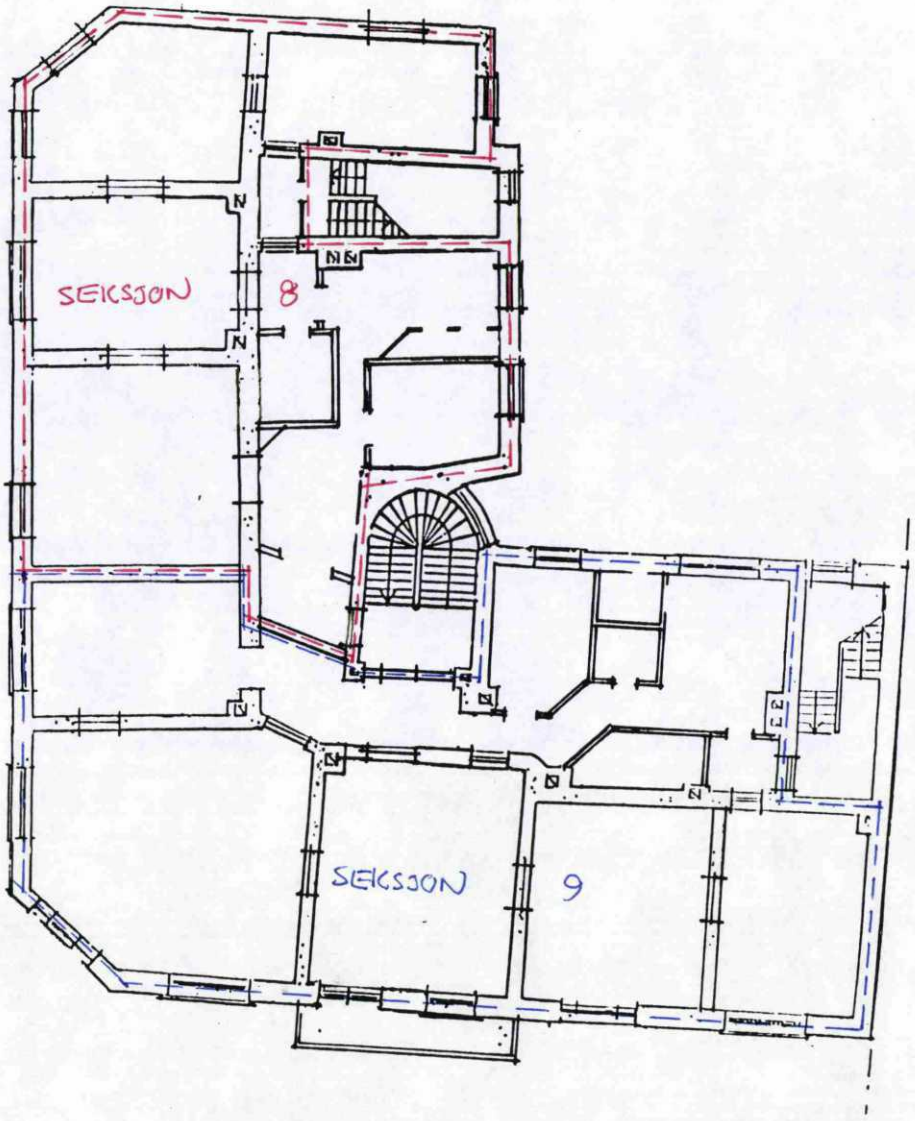
G.NR. 213 / B.NR. 418

URANIENBORGVEIEN 4
0258 OSLO

Plantegning 2. etg.
Seksjon nr. 6-7

Oslo, 8. mai 1994

4



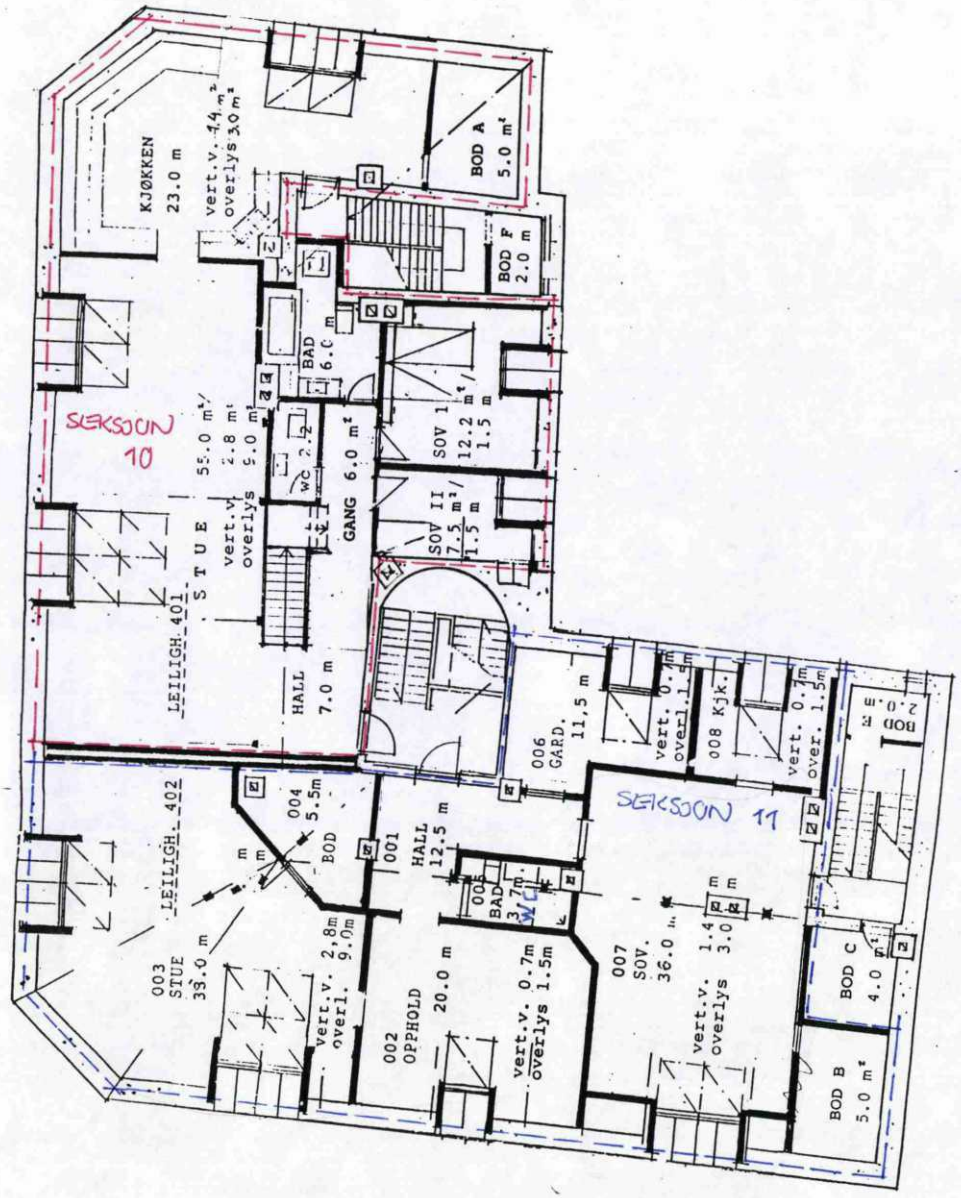
G.NR. 213 / B.NR. 418

URANIENBORGVEIEN 4
0258 OSLO

Plantegning 3.etg.
Seksjon nr. 8-9

Oslo, 8. mai 1994

5



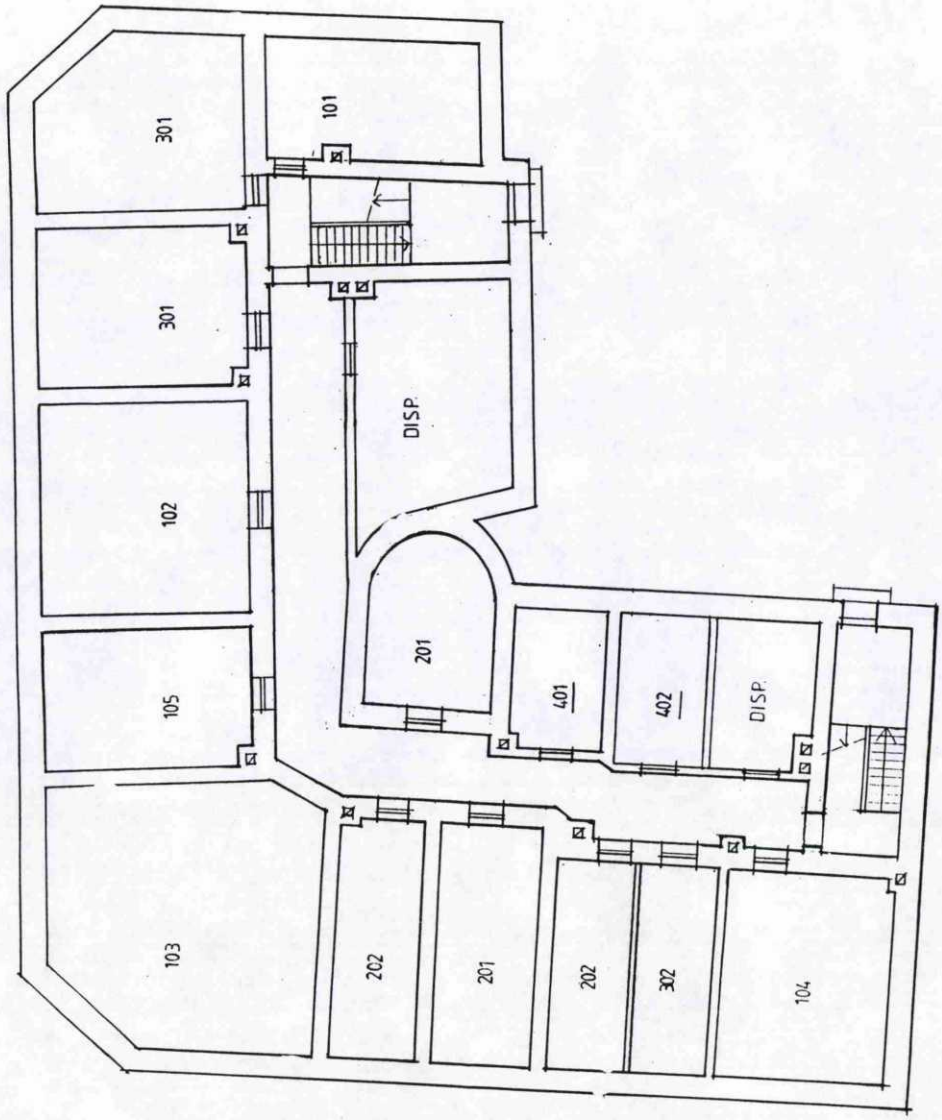
G.NR. 213 / B.NR. 418

URANIENBORGVEIEN 4
0258 OSLO

Plantegning 4. etg.
Seksjon nr. 10-11

Oslo, 8.mai 1994

6



G.NR. 213 / B.NR. 418

URANIENBORGVEIEN 4
0258 OSLO

Plantegning kjeller **Oslo, 8.mai 1994**

10

10

§ 7 BRUK

E R K L Æ R I N G

vedrørende ..gnr. 213 bnr. 418 Uranienborgveien 4.....
Seksjon 5
.87/3040 .....
Bygningskontrollens jnr.

Fra bolig til kontor i 1. etasje.....
Bruksendringens art

Den...10.03.88 har Oslo bygningssjef i henhold til § 7 i plan- og bygningsloven av 1985 gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan av 28.7.77 (S-2255).

i anledning midlertidig tillatelse for . .....
Frank E. Hamborg.....
til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overføres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphøre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den .....

Edvarda Hamborg
Bruker(e)s underskrift

F.E. Hamborg
Eier/fester

Likelydende dokument er innført i tinglysingsprotokollen.
Gebyr kr. 330 betalt.
Oslo byskriverembete, den 19 88.
For byskriveren

Uranienborgveien 4

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Uranienborgveien Linje 21	4 min 0.3 km
Welhavens gate Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 2 km

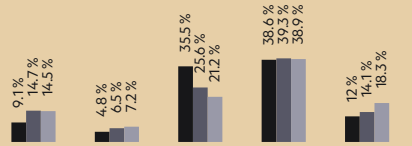
BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 å... 31 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Parkveien	3 min
Joker Parkveien Oslo	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	6 min
Uranienborg skole	7 min
EVO Oscarsgate	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	9 min

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

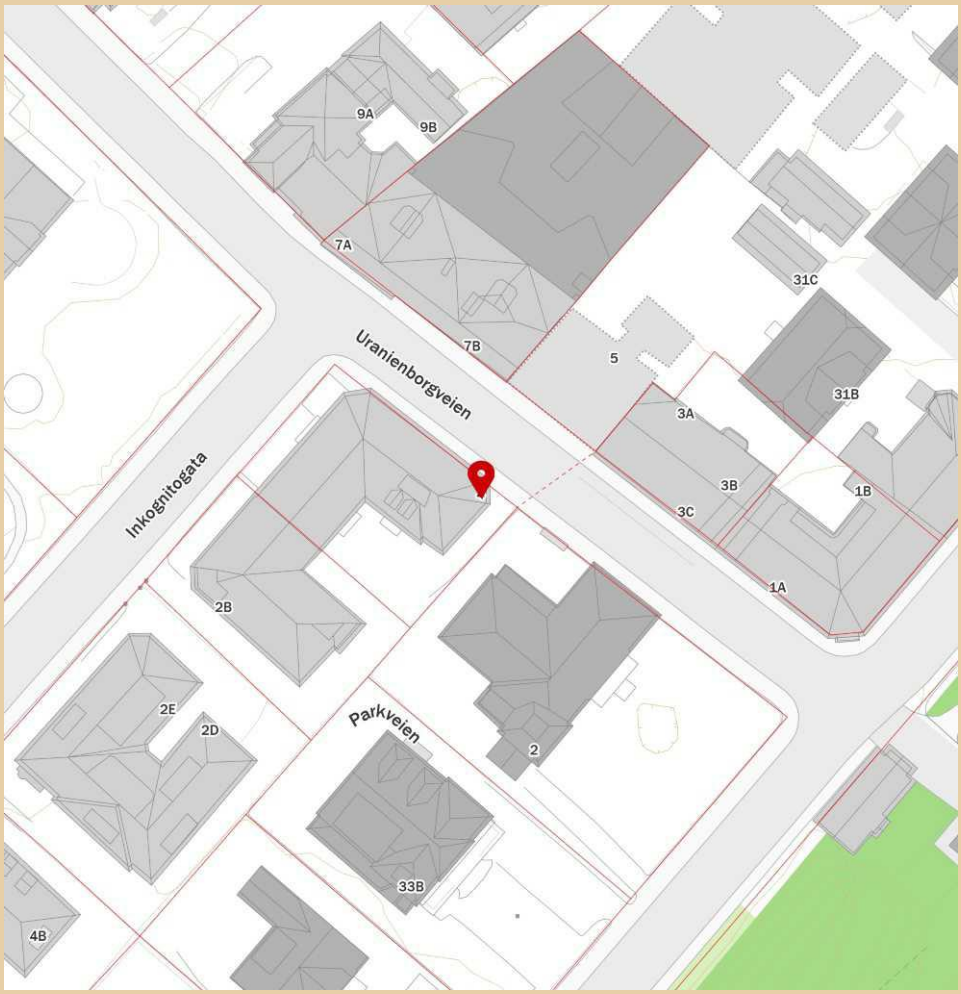
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



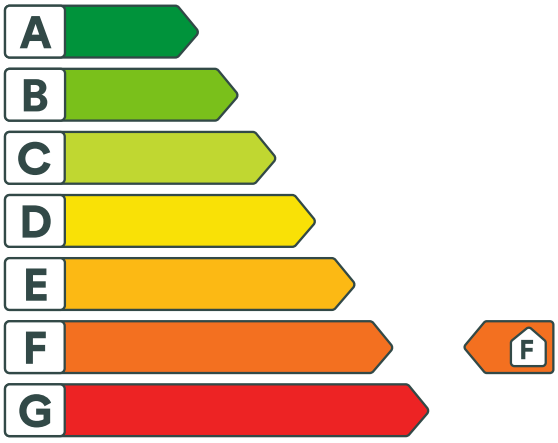
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Uranienborgveien 4, 0258 OSLO**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307330**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80513429**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **418**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 280 kWh**



Uranienborgveien 4, 0258 OSLO

Detaljering

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

Uranienborgveien 4, 0258 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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 4, 0258 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 418, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260275

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé
Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431
E-post: lillian.nerlinger@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.
