

Rapport utført av Fjord & Partners den 24.08.2025

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





# Uranienborgveien 11 A, 0351 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 214 BNR 396 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 1

Verdivurdert til

# 5 750 000

**153 000**   **5 903 000**   **128 261**  
Fellesgjeld   Totalt   m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	46 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	Fellesutgifter	4 551
Byggeår						1932	Formue	10 508
							Soverom	1
							Etasje	4
							Heis	

## Sammenlignbare salg i nærområdet

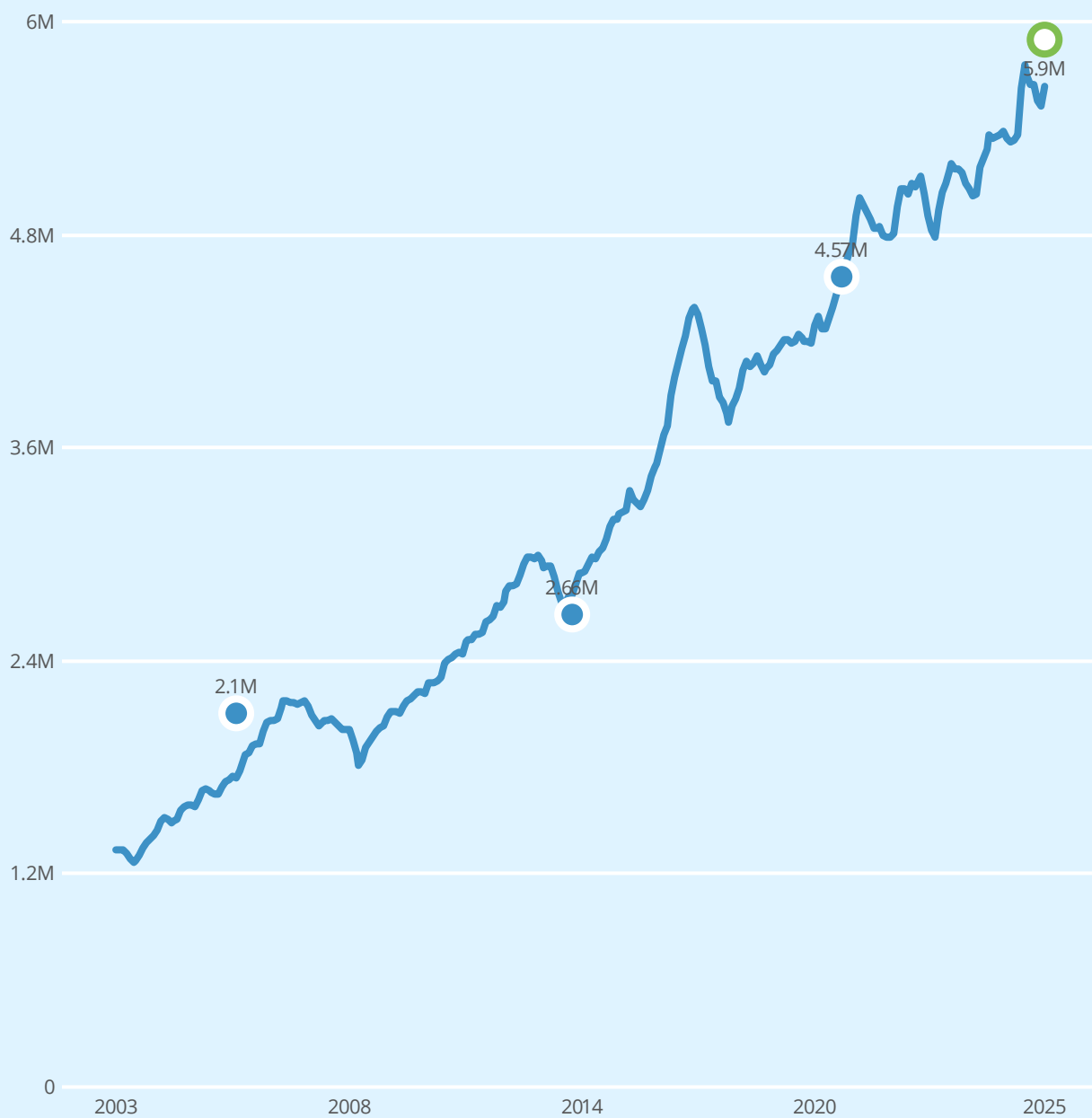
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Hegdehaugsveien 23 55 m <sup>2</sup> 1902   2. etg   2 sov	12.05.2025	6 980 000	<b>6 950 000</b>	319 546	7 269 546	<b>132 174</b>
<b>2</b> Camilla Colletts vei 20 46 m <sup>2</sup> 1925   6. etg   1 sov	04.06.2024	6 990 000	<b>6 900 000</b>	52 000	6 952 000	<b>151 130</b>
<b>3</b> Camilla Colletts vei 11 B 42 m <sup>2</sup> 1933   2. etg   1 sov	29.01.2025	5 390 000	<b>5 900 000</b>	37 045	5 937 045	<b>141 358</b>
<b>4</b> Camilla Colletts vei 15 54 m <sup>2</sup> 1919   3. etg   1 sov	14.01.2025	6 490 000	<b>6 450 000</b>	63 141	6 513 141	<b>120 614</b>
<b>5</b> Uranienborgveien 13 35 m <sup>2</sup> 1937   2. etg   1 sov	20.01.2025	4 300 000	<b>4 900 000</b>	65 871	4 965 871	<b>141 882</b>

Velkommen til Uranienborgveien 11 A – en stilfull og påkostet 2-roms toppleilighet med hems, beliggende i en klassisk bygård rett bak Slottet. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med lys og luftig atmosfære, store vindusflater på to sider og hjørneplassering som gir flott utsyn mot grønne trær uten sjenerende innsyn. Stuen imponerer med nesten fem meter takhøyde og skaper et rom med særegen karakter. Hemsene gir ekstra fleksibilitet og kan benyttes som TV-stue, hjemmekontor eller gjesterom.

Beliggenheten er svært attraktiv, med nærhet til Bogstadveien, Slottsparken og et bredt kollektivtilbud. Sameiet er veldrevet og tilbyr blant annet IN-ordning som gir gunstige finansieringsmuligheter. Med heis til etasjeplan, gjennomført standard og sentral adresse får du her en leilighet som kombinerer klassisk sjarm med moderne kvaliteter - et hjem som passer både for deg som vil bo midt i byen og samtidig ha et fredelig utsyn.



## Historiske omsetninger



Salg



Meglernes verdivurdering



Prisindeks

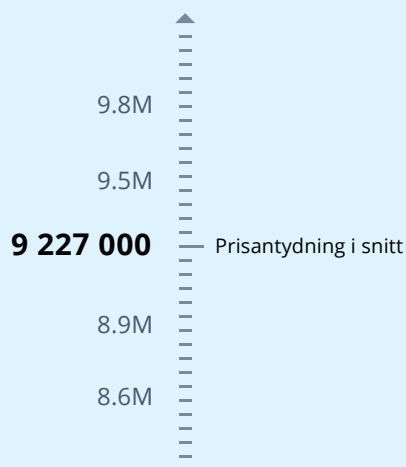


Endring av eiendom

### 1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS
31.08.2020	02.09.2020	01.10.2020	3 890 000	4 400 000	166 499	4 566 499
03.09.2013	12.02.2014	03.04.2014	2 490 000	2 450 000	207 936	2 657 936
05.12.2005		05.12.2005	-	2 100 000	-	2 100 000

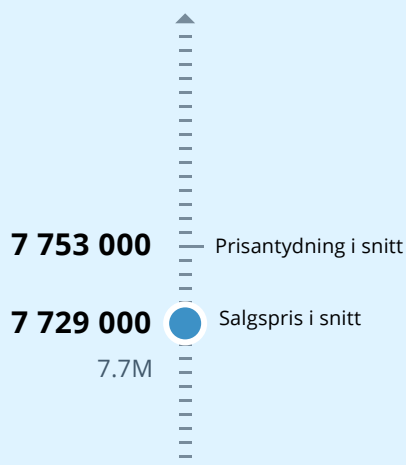
## Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets nå



Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**68**  
dager

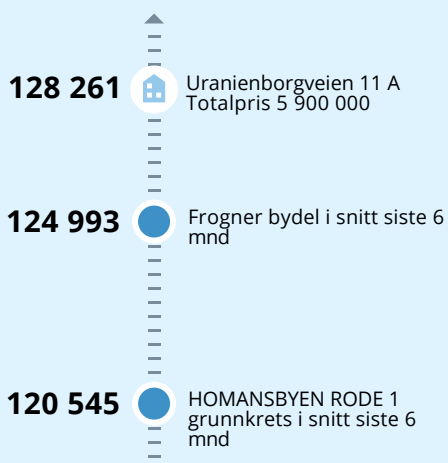
## Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd



Solgt i snitt  
i løpet av

**28**  
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m<sup>2</sup>-priser

# Egenerklæring

Uranienborgveien 11A, 0351 OSLO

13 Aug 2025

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Uranienborgveien 11A

**Postadresse**

Uranienborgveien 11A

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

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

Jeg bodde i boligen fra september 2020 til september 2023.

Fra september 2023 - 27.07.2025 har den vært leid ut.

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Protector Forsikring ASA-24, 1329741

## Informasjon om selger

**Selger**

Skandsen, Haakon Himle

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95065452



# Egenerklærings skjema

Name

Date

Skandsen, Haakon Himle

2025-08-13

Identification

 **bankID** Skandsen, Haakon Himle



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Skandsen, Haakon Himle

13/08-2025  
15:00:09

BANKID

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Uranienborgveien 11A  
0351 OSLO  
Gnr./Bnr.: 214/396  
Seksjonsnr. : 29  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 41 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 41 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 30.06.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	30.06.2025
Referansenummer	15073712
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0048
Hjemmelshaver/selger	Haakon Himle Skandsen
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	15.08.2025 13:30

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Uranienborgveien 11A
Postnummer/sted	0351 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/396
Seksjonsnr.	29
Tomt	Eiet tomt: 987 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1932		2005

## Byggemåte

Selveierleilighet i Uranienborgveien 11A Sameie beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet har har felles tomtareal med opparbeidet bakgård.

Boligbygg over 4 etasjer, underetasje samt loftetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av teglstein som er utvendig pusset og malt. Tak av trekonstusjon utvendig tekket med papp/plater (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass og karmen/rammer av plast/pvc. Oppvarming med elektrisitet. Varmtvann fra felles varmesentral.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje med hems. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning, soverom og hems.

Leiligheten disponerer ihht opplysninger fra selger bod underetasje. (Ikke besiktiget under befaringstidspunktet)

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



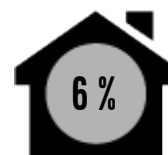
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Vannrør	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Avløpsrør	9	
		Annet	9	
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Etasjeskiller - 4.etasje.		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Hems	5			5	
	Hems				
4.etasje	36			36	
	Entré, bad, åpen stue- kjøkkenløsning og soverom				
SUM	41			41	
<b>Total bruksareal: 41 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Kun deler av arealet på hems er måleverdig som bruksareal grunnet skråtakshøyde. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 9m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde er kun 5m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4m<sup>2</sup>.

Boligen disponerer en bod i underetasjen opplyst å være ca. 5 m<sup>2</sup>. Bodene var ikke tilgjengelig på befaringen og er derfor ikke oppmålt. Opplysninger vedrørende størrelse er basert på selgers opplysninger, og er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Det tas ikke ansvar for feilaktige opplysninger vedrørende arealets størrelse.

Leiligheten inneholder 41m<sup>2</sup> P-ROM og 0m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad vurdert til å være fra ombyggingsår omkring 2005. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Slett malt himling med innfelte downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med innebygget lys på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj med regnfallsfunksjon. Dusjvegger av glass. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på vegg bak vaskemaskin. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil fra ombyggingsår.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner


	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone under kjøkkenbenk. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik under befaringstidspunktet. Målingene viser følgende: RH 28,7 %, temperatur 23,6 grader C og duggpunkt 8,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Overflater vegger	Det registreres sprekk i en flis ved dusjsone samt flere fliser som er vurdert til å være uskiftet. Kan indikere utettheter i tettesjiktet. Skade bør påregnes utbedring ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Det registreres hull fra tidligere innfestinger i dusjsone, ukjent om disse er forskriftsmessig tettet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.
	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det registreres en downlight som ikke virket under befaringstidspunktet. Ukjent årsak kan være sammensatt. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrørene er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning vurdert å være fra ombyggingsår. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av treverk. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap og stikkontakt på vegg. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Komfyr under benk. Kjøleskap med frysedel i høyskap. Ventilator under overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Automatisk vannstopper. Varmtvann fra felles varmesentral.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon og avtrekk


 TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.
	Innredning	TG2 gjelder: Det registreres noe avskalling/svelling på underskapsfronter samt bakside av front under oppvaskkum. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrørene er vurdert til å ha en usikker gjenværende restlevetid. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med fliser ved entré og parkett i øvrige rom. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slett malt himling og buet himling. Slett innerdør og slett skyvedør til soverom.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger

 TG 2	Ventilasjon	Det er kun friskluft ved å åpne vinduer, dette er ikke hensiktsmessig mht eksempelvis regnvær. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvet har stedvis overflateslitasje med stedvise hakk/merker. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Innerdører	Skyvedør til soverom mangler et gullhåndtak og har skade rundt manglende del. Dør til bad har noe svelling i underkant. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.

## Innvendige trapper

Trappestige av malt treverk til hems.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappestigen har åpninger større enn 10cm og mangler håndløpere. Det registreres stedvis overflateslitasje. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.
---	--------------------	--

## Etasjeskiller - 4. etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var ved soverom 28mm. Årsaken til skjevhetene er ikke kjent og kan være sammensatt. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap med stoppekraner plassert på vegg ved bad. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern/soil. Oppvarming med elektrisitet. Varmtvann fra felles varmesentral. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil på bad og ventilator på kjøkken. Friskluftsventiler på yttervegg ved stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TGIU

Ventilasjon

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ombyggingsår

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Kursfortegnelse mangler

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Dører og vinduer

---

Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med to-lags glass og karmen/rammer av plast/pvc

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vinduer - Dører

## Yttertak

---

Yttertak av trekonstruksjon utvendig kledd med plater. Beslag, nedløpsrør og takrenner av metall.

 **TG 2** Helhetsvurdering

Taket er kun besiktiget fra innsiden av leiligheten grunnet manglende tilkomst under befaringsstidspunktet med de begrensninger som dette medfører for inspeksjonen. Taktekkingen har en ukjent alder og tilstand. Det er ikke registrert innvendige lekkasjer eller skader under befaringsstidspunktet, men oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov av sameiet.

## Branntekniske vurderinger

---

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det er målt fra 2,32 meter takhøyde ved bad, og 3,14-4,75 meter takhøyde ved stue/kjøkken. Hems er målt fra 0,56-2,11 meter takhøyde.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 13.8.2025

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]*



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]*

FJORD EIENDOMSMEGLING AS  
v/Eirik Kjølstad Sandberg  
C/O Ö Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO  
E-post: eks@partners.no

8608307

5827/29

25.06.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.06.2025.

**Boligselskap:** 5827, Uranienborgveien 11 A Sameie  
**Organisasjonsnr:** 989.311.158  
**Eier:** Haakon Himle Skandsen  
**Leieobjekt:** 29  
**Seksjonsnummer:** 29  
**Adresse:** Uranienborgveien 11 A, 0351 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://web5.herborvi.no/5827>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Protector AS - polise nummer 1329741.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapet har særskilte bestemmelser som gjelder eksklusiv rett til bruk av sameiets parkeringsplasser og boder. Parkeringsplassene skal fritt kunne overdras uten sameiets eller styrets samtykke. Se vedtektene. Ved eierskifter må kjøper betale et administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Det skal også betales fellesutgifter for disse.
- Selskapet har administrasjonsavtale, med individuell nedbetaling av lån.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (25.06.25)
* HABA01-90537083165	A	3.978.795,-	24 år 1 md.	12		Flyt	7,00%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.551,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 3.456,-  
Lånekostnad 1 1.095,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	385,-	10.856,-	10.508,-	153.714,-

**Fellesgjeld og kapitalkostnader:**

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* HABA01-90537083165	152.673,-	1.095,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 153.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

**Kapitalkostnader**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: [smb@obos.no](mailto:smb@obos.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Inger Hyllene Uranienborgveien 11 A, 351 OSLO, e-post: [inger\\_hyllene@hotmail.com](mailto:inger_hyllene@hotmail.com). Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

# VEDTEKTER FOR SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11A

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

## § 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

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

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

## § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen 1 næringsseksjon og 31 boligseksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

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

## § 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

\_Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

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

### 3-1 Godkjenning av ny eier

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

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

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

### 3-2 Godkjenning av leier

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

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

## § 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

## § 7. FELLESKOSTNADER

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (BTA).

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

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

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

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

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

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

## § 8. VEDLIKEHOLD

### 8-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karm

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

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

## **§ 10. STYRET**

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

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

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

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

## **§ 11. ÅRSMØTE**

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 12. FORRETNINGSFØRER**

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

### **§ 13. MINDRETALLSVERN**

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

### **§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

### **§ 15. GENERELLE PLIKTER**

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

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

Oslo, 5. januar 2006

## **Vedlegg til vedtekter for sameiet Uranienborgveien 11 A**

### **Særlige bestemmelser om midlertidig bruksrett av boder.**

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

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

Bodenes nummerering samsvarer med nummereringene foretatt i vedlagte oversiktskart.

Særlige bestemmelser om eksklusiv rett til bruk av sameiets parkeringsplasser.

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

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

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

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

#### **§ 1. Hensikt**

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

#### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

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

Styret skal godkjenne eventuelle husdyr.

#### **§ 3. Orden i fellesområdene**

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

#### **§ 4. Avfallshåndtering**

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

## **§ 5. Postkasseskilt og ringeklokketablå**

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

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

## **§ 6. Orden**

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

## **§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

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

## **§ 8. Felles signalanlegg**

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

## **§ 9. Energisparing**

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

## **§ 10. Brannforebyggende sikkerhet**

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

## **§ 11. Brudd på husordensreglene**

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

## **§ 12. Erstatningsansvar**

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

Oslo, januar 2006



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5827

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. juni kl. 09:00 og lukker 16. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5827>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av Vedtekter - tillegg i § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Inger Hyllene er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Inger Hyllene foreslått. Som protokollvitner ble Aud Aasen og Annika Kolshus Hansen foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

Styrets innstilling

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

Vedlegg

1. 5827 Uranienborgveien 11 A Sameie.pdf

2. 5827 Årsregnskap 2024.pdf

3. 5827 Årsrapport med regnskap\_2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000. (Budsjettert)

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65.000

---

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Petter L. Sand ønsker å trekke seg fra sitt verv, og setter da sitt verv disponibelt. Ny seksjonseier, Anny Bjornes, har meldt ønske om verv i styret. Med sin bakgrunn som advokat, kan hun være et veldig godt tilskudd til styret.

Leon ønsker å fortsette i ny periode (2025 - 2027)

### Innstilling

Styret instiller Anny Bjornes og Leon A. Hanssen som styremedlemmer for perioden 2025 - 2027.

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anny Bjornes  
Ønsker å involvere meg i sameie ved å sitte i styret. Bakgrunnen min som advokat kan være nyttig.
  - Leon Arne Hanssen  
Leon har flere års erfaring fra styret i U11A. I tillegg er han arkitekt, og har god kompetanse innen bygg, konstruksjon og byggeforskrifter.
- 

Sak 8

### Endring av Vedtekter - tillegg i § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser nødvendigheten av å presisere ansvaret seksjonseier har i forhold til arbeid/endringer på bygning og installasjoner.

#### § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

#### **Styrets innstilling**

Styret ser nødvendigheten av å presisere ansvaret seksjonseier har i forhold til arbeid/endringer på bygning og installasjoner. Styret ønsker derfor et tillegg til § 6. Bygningsmessige arbeider:

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår tillegg til § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER: Arbeid/endringer på fasade og ventilasjon skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder spesielt ved oppussing/ombygging av bad/toalett/kjøkken, samt utvendig på veranda/balkong/terrasse. Arbeid/endringer på vann/avløp og elektrisk skal utføres forskriftsmessig.

---

# Styrets årsrapport

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder: Inger Hyllene, Uranienborgveien 11 A

Styremedlem: Harald Martin Thiis-Evensen, Uranienborgveien 11 B

Styremedlem: Leon Arne Hanssen, Uranienborgveien 11 A

Styremedlem: Petter L. Sand, Uranienborgveien 11 A

Varamedlem: Thomas Anthony Weik, Grobråtenveien 59, 1385 Asker

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Uranienborgveien 11 A Sameie

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

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

Gårds- og bruksnummer: 214 / 396

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

Uranienborgveien 11 A Sameie har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

### Styrets arbeid

#### Perioden som har vært

- I styreperioden 2024-2025 har det blitt avholdt 4 styremøter, derav konstituerende møte (nytt styre), budsjettmøte, samt regnskapsmøte.
- I tillegg er det gjennomført møter med leverandører, vurdering av tilbud, og korrespondanse via epost. Styrets interne byggekomite har hatt ytterligere møter.
- Ny leverandør av bredbånd. GlobalConnect vil fra september levere fibernett. Avtalen omfatter kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig). Pga forsinkelser fra GlobalConnect, vil dette først gjelde fra 1. september 2025.
- **Større vedlikeholdsprosjekter**
  - o Utbedring av punkter i brannteknisk rapport:

- Brannetting av gjennomføringer i trapperom og kjeller med klassifisert tettemasse,
- Utbedring av feil på brannalarmsystemet
- Utskifting og montering av brannslukningsutstyr i fellesarealer og alle boenheter, samt hengt opp markører
- Utbedring/brannetting samt pussing og maling av heissjakt

o Sliping og lakkering av parkett i korridorer.

o Utbedring av fasade ved næringsseksjon (pussing og maling)

#### · Mindre vedlikeholdsprosjekter

o Nye panelovner i inngangsparti og i kjeller

o Renset/spylt tett nedløpsrør, samt skiftet nedløpsrør mot Uranienborgveien

o Fjernet løs mur, pusset og malt vegger i fellesområdet i kjeller og foaje

o Åpnet tett sluk i teknisk rom

o Flyttet hovedstoppekran fra privat bod ut i fellesområdet i kjeller

o Skiftet nedløpsrør i kjellerbod (nedløp fra bakgård)

o Skiftet defekt lampe i bod, kjeller

o Nye Fare for is/snøras flagg med veggfester

o Åpnet avtrekksventiler i kjeller for bedre ventilasjon

o Utbedret skader på balkong 3. etasje (mot Uranienborgveien)

o Utbedring av fasade ved næringsseksjon (pussing og maling)

#### Fremtidige planer

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

- Utskifting av komfortventilasjon (forventes utføres høst 2025)
- Utskifting av vinduer og dører til balkonger/terrasser etter behov
- Maling av vegger i foaje, trapperom og korridorer
- Utbedring av utvendig trapp (fjerne eksisterende og erstatte med granitt)
- Utbedring av grøntområde. Erstatte plen med belegningsstein, utbedre trapp og hekk
- Utbedre steinmur ved innkjørsel
- Behandling av gulv i foaje, trapp og heis
- Vask av fasade
- Utbedre fasade etter behov
- Utbedre gulv på takterrasser etter behov

Styret har lagt mye tid i å finne gode entreprenører, som kan utføre de fleste oppgavene i gården.

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 332.896.

Pga stort etterslep av nødvendig vedlikehold, har sameiet redusert arbeidskapital fra 768.264 i 2023, til kr 332.896 i 2024.

Styret ønsker ikke å øke felleskostnader ut over den årlige KPI, men kan ikke utelukke dette.

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550.000 til større vedlikehold. (Se Fremtidige planer)

Lukking av avvik i brannteknisk tilstandsrapport - spesielt brannalarmsystemet, ble en større kostnad enn budsjettet. (Se Utbedring av punkter i brannteknisk rapport under) Denne kostnaden var ikke tatt med i budsjettet.

Asfaltering utført i 2022 er ikke betalt enda (ikke mottatt faktura). Enkelte planlagte vedlikeholdsoppgaver ble ikke utført i 2024, og er derfor videreført til budsjettet for 2025.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har økt sine gebyrer med hhv 0,9 % for renovasjon, 8,6 % for vann- og avløp. Gebyret for vann og avløp øker i 2025 og vil også øke i 2026 og 2027. Fra 2028 vil gebyret være på et nivå som gjør at det ikke lenger er behov for like stor vekst. Gebyret skal dekke store, nødvendige investeringer. Se for øvrig <https://aktuelt.oslo.kommune.no/kommunale-gebyrer-i-oslo-i-2025>

Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er kr 272. (Intet feiegebyr da sameiet ikke har pipe. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har i 2024 vært forholdsvis høye.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 9 % fra 1. januar 2025, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgveien 11 A Sameie.

### **Lån**

Uranienborgveien 11 A Sameie har lån i Handelsbanken.

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

Nominell rente 6,75 % / Effektiv rente 7,00 %. Renten er gjeldende pr 25.03.2025.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

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

Budsjettet er basert på 12% økning felleskostnader for året 2025, gjeldende fra 01.02.2025.

### **Bredbånd**

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

Ved å bytte til GlobalConnect har vi redusert kostnaden fra 178.482 til kr 70.308. Da leveransen av tjenesten ble forsinket, er budsjettet beløp for lavt. For å veie opp i den ekstra kostnaden forsinkelsen har medført, vil sameiet fra september 2025 til april 2026 få kostnadsfritt bredbånd fra GlobalConnect.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A**  
**ORG.NR. 989 311 158, KUNDENR. 5827**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 543 513	1 516 055	1 527 348	1 673 669
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 543 513</b>	<b>1 516 055</b>	<b>1 527 348</b>	<b>1 673 669</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-6 783	-8 073	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-67 990	-64 658	-65 000	-70 000
Konsulenthonorar		0	-19 250	-10 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-686 799	-63 373	-500 000	-550 000
Forsikringer		-68 232	-52 784	-55 000	-70 000
Kommunale avgifter	7	-226 480	-185 693	-220 250	-242 293
Energi/fyring		-169 031	-190 751	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 482	-170 107	-171 000	-70 308
Andre driftskostnader	8	-169 695	-161 858	-142 100	-183 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 647 657</b>	<b>-990 711</b>	<b>-1 398 350</b>	<b>-1 427 301</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-104 144</b>	<b>525 344</b>	<b>128 998</b>	<b>246 368</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-104 144</b>	<b>525 344</b>	<b>128 998</b>	<b>246 368</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	12 266	11 417	0	12 000
Finanskostnader	10	-283 106	-253 406	0	-279 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-270 840</b>	<b>-241 989</b>	<b>0</b>	<b>-267 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-374 985</b>	<b>283 355</b>	<b>128 998</b>	<b>-20 632</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-374 985	0		
Til annen egenkapital		0	283 355		

**SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A**  
**ORG.NR. 989 311 158, KUNDENR. 5827**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		222	485
Kundefordringer		141 038	141 143
Forskuddsbetalte kostnader		30 003	74 551
Andre kortsiktige fordringer	11	1 900	2 411
Driftskonto OBOS-banken		84 027	355 893
Sparekonto OBOS-banken		180 854	271 390
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>438 044</b>	<b>845 873</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>438 044</b>	<b>845 873</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12,13	-3 673 049	-3 298 064
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 673 049</b>	<b>-3 298 064</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 005 945	4 066 329
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 005 945</b>	<b>4 066 329</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 626	3 265
Leverandørgjeld		78 990	72 840
Påløpte renter		1 532	1 504
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>105 148</b>	<b>77 609</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>438 044</b>	<b>845 873</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Sameiet Uranienborgveien 11 A

Inger Hyllene

Leon Arne Hanssen

Petter Sand

Harald Martin Thiis-evensen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 178 640
Lånekostnad	334 812
Parkeringsleie	21 600
Regulering IN light lån	8 461
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 543 513</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 700, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 783.

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-545 862
Drift/vedlikehold VVS	-25 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 578
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 254
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 392
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-686 799</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-135 979
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-90 230
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-226 480</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 243
Vaktmestertjenester	-69 989
Renhold ved firmaer	-65 769
Snørydding	-10 628
Andre fremmede tjenester	-8 422
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 700
Andre kontorkostnader	-859
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 985
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-169 695</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 464
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	630
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 266</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-282 889
Renter på leverandørgjeld	-217
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-283 106</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån	1 865
Periodisering	35
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 900</b>

**NOTE: 12****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 673 049
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 673 049</b>

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,00 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2012

-3 024 303

Nedbetalt tidligere

-1 042 026

Nedbetalt i år

60 384

---

-4 005 945**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 005 945**

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Inger Hyllene	Uranienborgveien 11 A
Styremedlem	Harald Martin Thiis-Evensen	Uranienborgveien 11 B
Styremedlem	Leon Arne Hanssen	Uranienborgveien 11 A
Styremedlem	Petter L. Sand	Uranienborgveien 11 A
Varamedlem	Thomas Anthony Weik	Grobråtenveien 59, 1385 Asker

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Uranienborgveien 11 A Sameie

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

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

Gårds- og bruksnummer:

214      396

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

Uranienborgveien 11 A Sameie har ingen ansatte.

## Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

## Styrets arbeid

### Perioden som har vært

- I styreperioden 2024-2025 har det blitt avholdt 4 styremøter, derav konstituerende møte (nytt styre), budsjettmøte, samt regnskapsmøte.
- I tillegg er det gjennomført møter med leverandører, vurdering av tilbud, og korrespondanse via epost. Styrets interne byggekomite har hatt ytterligere møter.
- Ny leverandør av bredbånd. GlobalConnect vil fra september levere fibernett. Avtalen omfatter kun bredbånd, dvs ingen TV-pakke (dette må bestilles av hver enkelt beboer hvis ønskelig). Pga forsinkelser fra GlobalConnect, vil dette først gjelde fra 1. september 2025.
- **Større vedlikeholdsprosjekter**
  - Utbedring av punkter i brannteknisk rapport:
    - Branntetting av gjennomføringer i trapperom og kjeller med klassifisert tettemasse,
    - Utbedring av feil på brannalarmsystemet
    - Utskifting og montering av brannslukningsutstyr i fellesarealer og alle boenheter, samt hengt opp markører
    - Utbedring/branntetting samt pussing og maling av heissjakt
  - Sliping og lakkering av parkett i korridorer.
  - Utbedring av fasade ved næringsseksjon (pussing og maling)
- **Mindre vedlikeholdsprosjekter**
  - Nye panelovner i inngangsparti og i kjeller
  - Renset/spylt tett nedløpsrør, samt skiftet nedløpsrør mot Uranienborgveien
  - Fjernet løs mur, pusset og malt vegger i fellesområdet i kjeller og foaje
  - Åpnet tett sluk i teknisk rom
  - Flyttet hovedstoppekran fra privat bod ut i fellesområdet i kjeller
  - Skiftet nedløpsrør i kjellerbod (nedløp fra bakgård)
  - Skiftet defekt lampe i bod, kjeller
  - Nye Fare for is/snøras flagg med veggfester
  - Åpnet avtrekksventiler i kjeller for bedre ventilasjon
  - Utbedret skader på balkong 3. etasje (mot Uranienborgveien)
  - Utbedring av fasade ved næringsseksjon (pussing og maling)

### Fremtidige planer

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

- Utskifting av komfortventilasjon (forventes å utføres høst 2025)
- Utskifting av vinduer og dører til balkonger/terrasser etter behov
- Maling av vegger i foaje, trapperom og korridorer
- Utbedring av utvendig trapp (fjerne eksisterende og erstatte med granitt)
- Utbedring av grøntområde. Erstatte plen med belegningsstein, utbedre trapp og hekk
- Utbedre steinmur ved innkjørsel
- Behandling av gulv i foaje, trapp og heis
- Vask av fasade

- Utbedre fasade etter behov
- Utbedre gulv på takterrasser etter behov

Styret har lagt mye tid i å finne gode entreprenører, som kan utføre de fleste oppgavene i gården.

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 332.896.

Pga stort etterslep av nødvendig vedlikehold, har sameiet redusert arbeidskapital fra 768.264 i 2023, til kr 332.896 i 2024. Styret ønsker ikke å øke felleskostnader ut over den årlige KPI, men kan ikke utelukke dette.

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550.000 til større vedlikehold. (Se Fremtidige planer)

Lukking av avvik i brannteknisk tilstandsrapport - spesielt brannalarmsystemet, ble en større kostnad enn budsjettet. (Se Utbedring av punkter i brannteknisk rapport under) Denne kostnaden var ikke tatt med i budsjettet.

Asfaltering utført i 2022 er ikke betalt enda (ikke mottatt faktura). Enkelte planlagte vedlikeholdsoppgaver ble ikke utført i 2024, og er derfor videreført til budsjettet for 2025.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har økt sine gebyrer med hhv 0,9 % for renovasjon, 8,6 % for vann- og avløp. Gebyret for vann og avløp øker i 2025 og vil også øke i 2026 og 2027. Fra 2028 vil gebyret være på et nivå som gjør at det ikke lenger er behov for like stor vekst. Gebyret skal dekke store, nødvendige investeringer. Se for øvrig

<https://aktuelt.oslo.kommune.no/kommunale-gebyrer-i-oslo-i-2025>

Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er kr 272. (Intet feiegebyr da sameiet ikke har pipe. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har i 2024 vært forholdsvis høye.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 9 % fra 1. januar 2025, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgveien 11 A Sameie.

### Lån

Uranienborgveien 11 A Sameie har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Nominell rente 6,75 % / Effektiv rente 7,00 %. Renten er gjeldende pr 25.03.2025.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

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

Budsjettet er basert på 12% økning felleskostnader for året 2025, gjeldende fra 01.02.2025.

**Bredbånd**

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

Ved å bytte til GlobalConnect har vi redusert kostnaden fra 178.482 til kr 70.308. Da leveransen av tjenesten ble forsinket, er budsjettert beløp for lavt. For å veie opp i den ekstra kostnaden forsinkelsen har medført, vil sameiet fra september 2025 til april 2026 få kostnadsfritt bredbånd fra GlobalConnect.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Regnskap (se egen fil)

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1329741. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Reparasjon/utbedring av brannalarmanlegg	
2024	Utbedring av punkter i brannteknisk rapport	
2024	Sliping og lakkering av parkett i fellesområder	
2024	Oppussing av fasade mot Uranienborgveien	
2023	Oppmerking av parkeringsplasser	
2022	Asfaltering	Fjerning av gammel asfalt + grunnarbeider
2022	Utbytting av større slidedeler i heis	
2022	Rens av ventilasjonskanaler	Innvendig i leiligheten
	Fasadebelysning	
2019	Rehabilitering bakgård	
2015	Oppussing av fasade	
2014	Oppussing av inngangsparti	med nye fliser i trappen
2014	Nytt søppelstativ	
2011	Brannsikringsarbeider	
2010	Soppsanering	

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.06.25

Selskapsnummer: 5827 Selskapsnavn: SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Inger Hyllene er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

For

Mot

#### Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Inger Hyllene foreslått. Som protokollvitner ble Aud Aasen og Annika Kolshus Hansen foreslått.

For

Mot

**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 65.000

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Anny Bjornes

Leon Arne Hanssen

**Sak 8 Endring av Vedtekter - tillegg i § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Styret foreslår tillegg til § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER: Arbeid/endringer på fasade og ventilasjon skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder spesielt ved oppussing/ombygging av bad/toalett/kjøkken, samt utvendig på veranda/balkong/terrasse. Arbeid/endringer på vann/avløp og elektrisk skal utføres forskriftsmessig.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Hyllene, Inger (14.11.1967), signert 18.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Aasen, Aud (28.12.1970), signert 18.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hansen, Annika Kolshus (17.06.1982), signert 18.06.2025 med Signicat Sign BANKID



## **Det signerte dokumentet inneholder**

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



## **Dokumentet er forseglet av Posten Norge**

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



## **Slik ser du at signaturene er gyldig**

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET URANIENBORGVEIEN 11 A

Organisasjonsnummer: 989311158

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. juni kl. 09:00 til 16. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Inger Hyllene er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Inger Hyllene foreslått. Som protokollvitner ble Aud Aasen og Annika Kolshus Hansen foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hyllene, Inger (14.11.1967), 18.06.2025
- Aasen, Aud (28.12.1970), 18.06.2025
- Hansen, Annika Kolshus (17.06.1982), 18.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000. (Budsjettert)

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 65.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 7. Valg av tillitsvalgte

Petter L. Sand ønsker å trekke seg fra sitt verv, og setter da sitt verv disponibelt. Ny seksjonseier, Anny Bjornes, har meldt ønske om verv i styret. Med sin bakgrunn som advokat, kan hun være et veldig godt tilskudd til styret.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hyllene, Inger (14.11.1967), 18.06.2025
- Aasen, Aud (28.12.1970), 18.06.2025
- Hansen, Annika Kolshus (17.06.1982), 18.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

Leon ønsker å fortsette i ny periode (2025 - 2027)

#### Innstilling

Styret instiller Anny Bjornes og Leon A. Hanssen som styremedlemmer for perioden 2025 - 2027.

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anny Bjornes (11 stemmer)

Leon Arne Hanssen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anny Bjornes

Leon Arne Hanssen

## 8. Endring av Vedtekter - tillegg i § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Styret ser nødvendigheten av å presisere ansvaret seksjonseier har i forhold til arbeid/endringer på bygning og installasjoner.

### § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

Styret ser nødvendigheten av å presisere ansvaret seksjonseier har i forhold til arbeid/endringer på bygning og installasjoner. Styret ønsker derfor et tillegg til § 6. Bygningsmessige arbeider:

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

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

#### Forslag til vedtak:

Styret foreslår tillegg til § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER: Arbeid/endringer på fasade og ventilasjon skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder spesielt ved oppussing/ombygging av bad/toalett/kjøkken, samt utvendig på veranda/balkong/terrasse. Arbeid/endringer på vann/avløp og elektrisk skal utføres forskriftsmessig.

✓ Forslaget ble vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hyllene, Inger (14.11.1967), 18.06.2025
- Aasen, Aud (28.12.1970), 18.06.2025
- Hansen, Annika Kolshus (17.06.1982), 18.06.2025

Forseglet av



Posten Norge

Antall stemmer for vedtaket: 11  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hyllene, Inger (14.11.1967), 18.06.2025
- Aasen, Aud (28.12.1970), 18.06.2025
- Hansen, Annika Kolshus (17.06.1982), 18.06.2025

Forseglet av



Posten Norge



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 5827

Uranienborgveien 11 A Sameie

# Velkommen til årsmøte i Uranienborgveien 11 A Sameie

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

## Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5827>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Uranienborgveien 11 A Sameie

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at Styreleder velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Inger Hyllene

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at Aud Aasen og Alette Hillestad signerer protokollen.

**Forslag til vedtak**

Aud Aasen og Alette Hillestad er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

## Valg av tillitsvalgte

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

### Innstilling

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

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Martin Thiis-Evensen

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

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Anthony Weik

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

- Thomas Anthony Weik

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

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 1.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.08.24

Selskapsnummer: 5827 Selskapsnavn: Uranienborgveien 11 A Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Inger Hyllene

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Aud Aasen og Alette Hillestad er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Harald Martin Thiis-Evensen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Thomas Anthony Weik

Thomas Anthony Weik



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll Ekstraordinært årsmøte 2024, Uranienborgveien 11A

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

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



## **Det signerte dokumentet inneholder**

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



## **Dokumentet er forseglet av Posten Norge**

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



## **Slik ser du at signaturene er gyldig**

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Uranienborgveien 11 A Sameie

Organisasjonsnummer: 989311158

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Styreleder velges som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Inger Hyllene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret ønsker at Aud Aasen og Alette Hillestad signerer protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Aud Aasen og Alette Hillestad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

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

#### 4. Valg av tillitsvalgte

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

##### Innstilling

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

##### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Harald Martin Thiis-Evensen (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Harald Martin Thiis-Evensen

##### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Anthony Weik (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Thomas Anthony Weik

Thomas Anthony Weik

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg  
URANIENBORGVEIEN 11A

Dato: 24.06.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86514647  
8608305

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 396

---

Vi viser til bestilling av 20250623 for URANIENBORGVEIEN 11A.

## **GNR. 214 BNR. 396**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1929.

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

**988 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



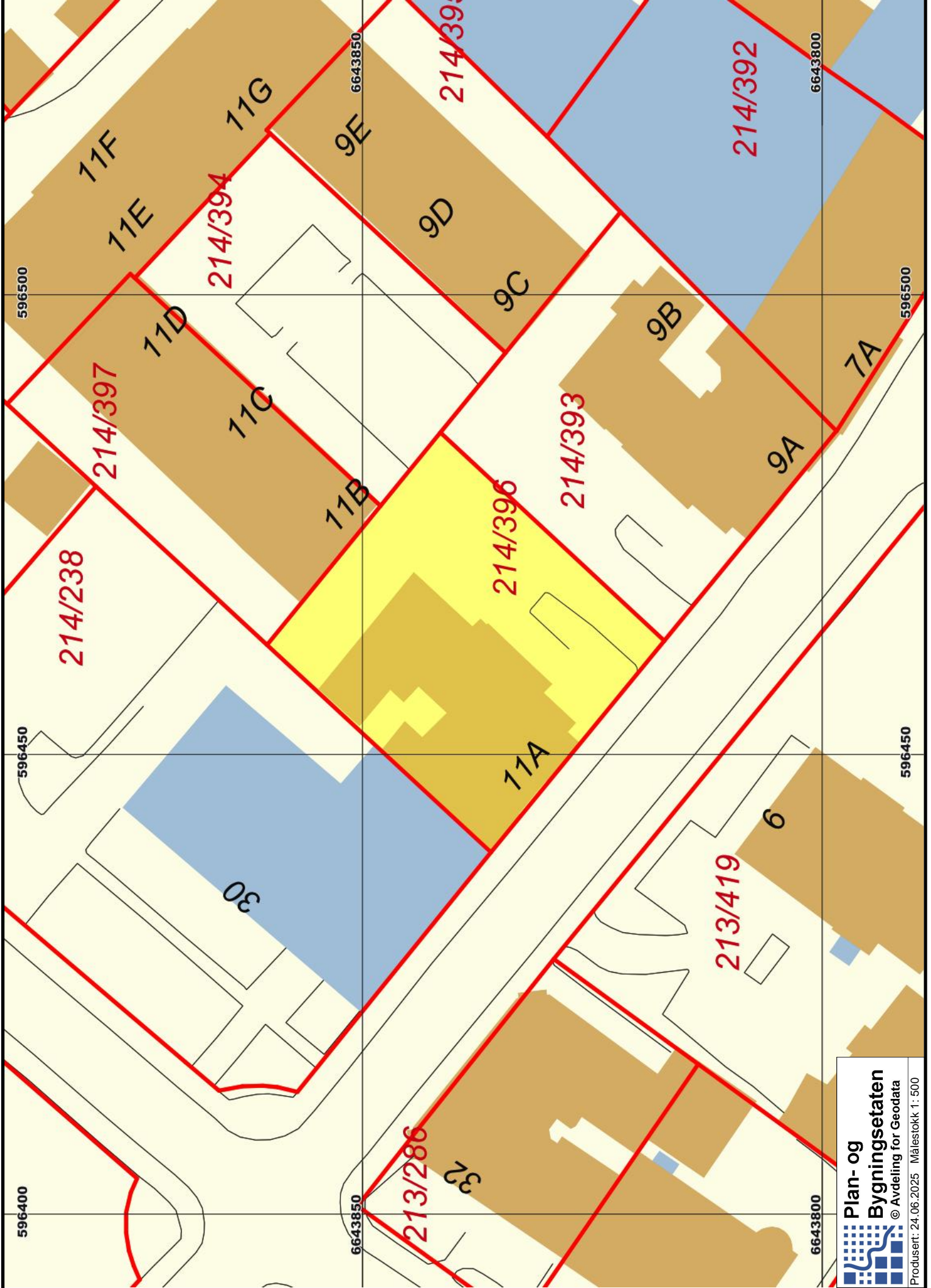
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



596500

596450

596400

6643850

6643850

6643800

6643800

596500

596450

## Følg brev til leveranse

---

Ordrenummer: 201710  
Leveransetype: Ferdigattest  
Dokumentene er kontrollert: 27.06.2025  
Kontrollert av: PL  
Adresse: URANIENBORGVEIEN 11A  
Postadresse: 0351 OSLO  
Matrikkel: 0301-214/396

### **Viktig Informasjon**

Det foreligger ingen hovedsak i Plan- og bygningsetatens arkiver.

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201710  
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

## Følg brev til leveranse

---

Ordrenummer: 201710  
Leveransetype: Plantegninger ( Leilighet 4. Etg )  
Dokumentene er kontrollert: 27.06.2025  
Kontrollert av: PL  
Adresse: URANIENBORGVEIEN 11A  
Postadresse: 0351 OSLO  
Matrikkel: 0301-214/396

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,  
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201710  
[post@ferdigattest.net](mailto:post@ferdigattest.net) - 2025 © Ferdigattest DA

Handwritten notes at the top left, including the word "Pålysningen".



Handwritten numbers: 765 - 42 = 57

Ekspedisjons-Dokument

angående

om pålysning

98

Frankenberg velen

Iskrøveri

4<sup>de</sup> novb. 1926

Attestert

1926/36

Oslo velen 16<sup>de</sup> novb. 1926

Oslo velen 16<sup>de</sup> novb. 1926

Handwritten text: "Herskabet har fattet saadan"

Handwritten text: "Resolusjon"

Main body of the document containing a resolution regarding building regulations and ventilation requirements.

Oslo velen 9. desember 1926.

Handwritten text: "Attestert"

Handwritten signature of the official.

Handwritten numbers: 1785, 1926

Handwritten text at the bottom of the page.

SAK NR. 03 014	TEGN. NR. <b>A-14</b>	REVISJON <b>B</b>
-------------------	--------------------------	----------------------

VEDLEGG E-10		
B	24.08.05	Heis inntegnet
A	140405	Diverse planjusteringer
REV.	DATO	KORREKSJON

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

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


# 31

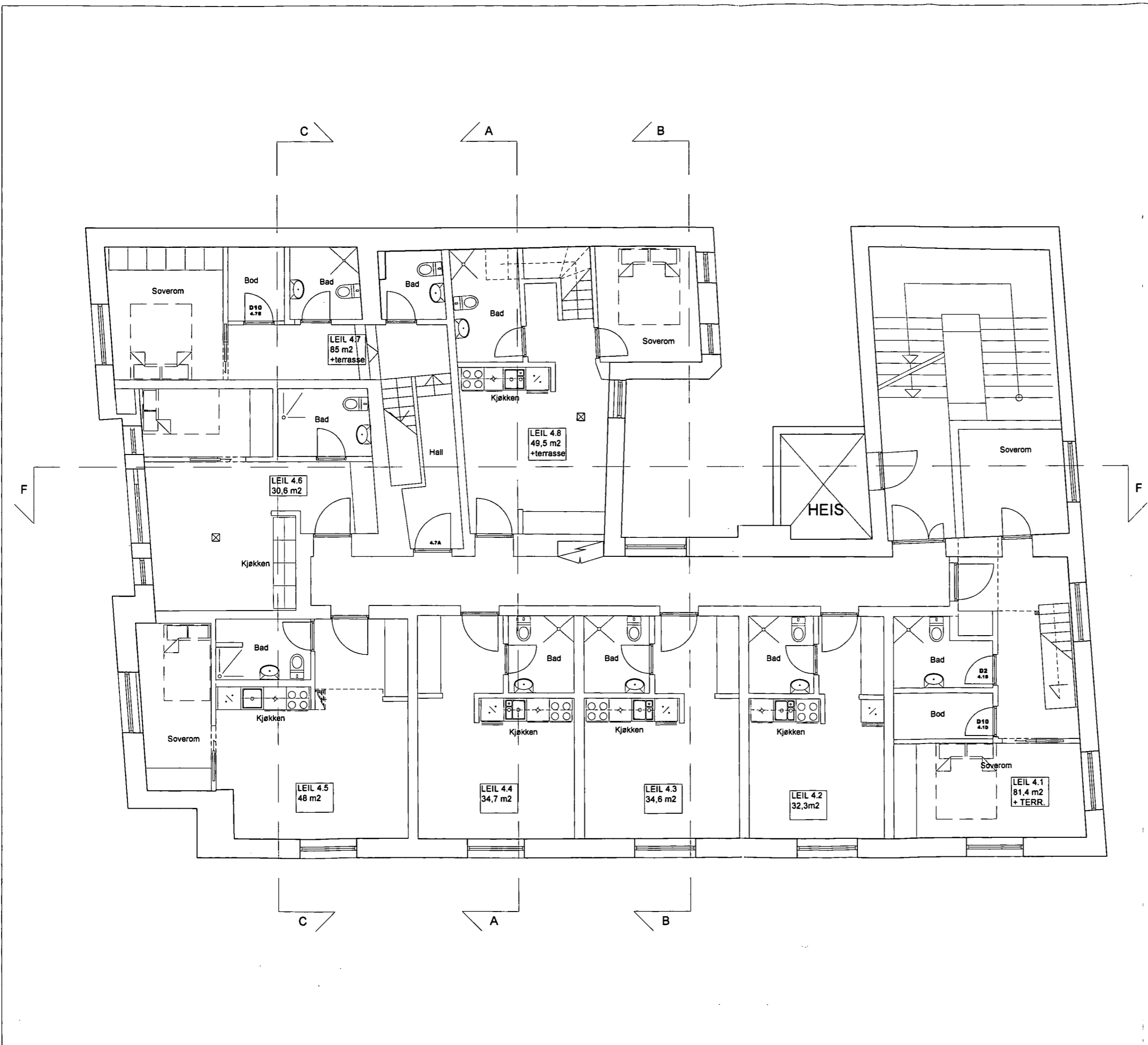
TEGN. TYPE  
**BYGGEMELDINGSTEGNING**

TEGN.  
**PLAN 4. ETASJE**

MÅLESTOKK <b>1 : 100</b>	DATO <b>03.06.2003</b>
-----------------------------	---------------------------

SAK NR. 03 014	TEGN. NR. <b>A-14</b>	REVISJON <b>B</b>
-------------------	--------------------------	----------------------

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



SAK NR. 03 014	TEGN. NR. <b>A-18</b>	REVISJON <b>C</b>
-------------------	--------------------------	----------------------

**VEDLEGG E-15**

C	24.08.05	Heis inntegnet, takvinduer.
B	14.04.05	Ny takterrasse, nye takvinduer.
A	18.03.05	Diverse planjusteringer

REV.	DATO	KORREKSJON
------	------	------------

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

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

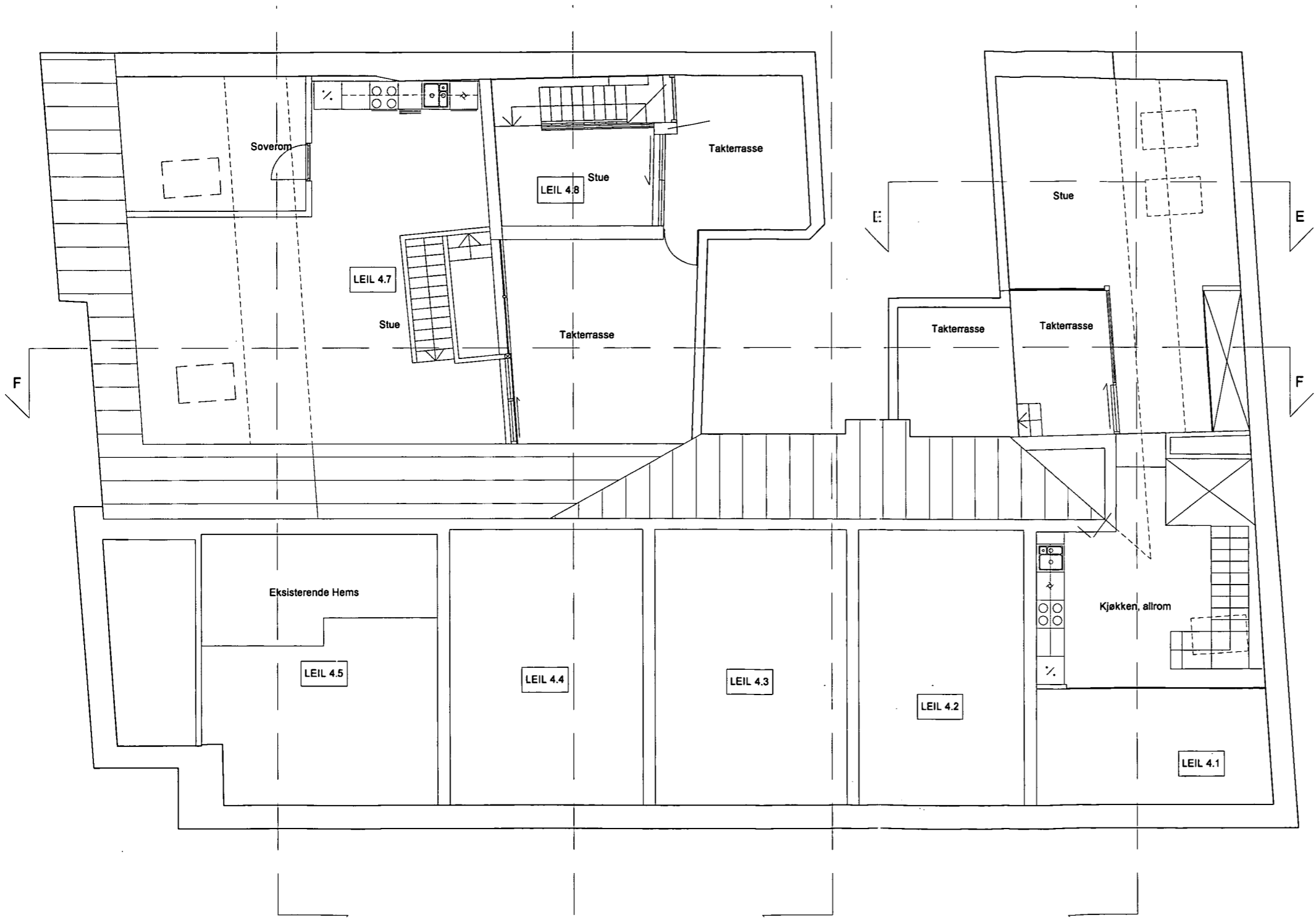
# 32

TEGN. TYPE  
**BYGGEMELDINGSTEGNING**

TEGN.  
**LOFT, HEMSER 4. ETASJE**

MÅLESTOKK <b>1 : 100</b>	DATO 18.03.2005
-----------------------------	--------------------

SAK NR. 03 014	TEGN. NR. <b>A-18</b>	REVISJON <b>C</b>
-------------------	--------------------------	----------------------




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

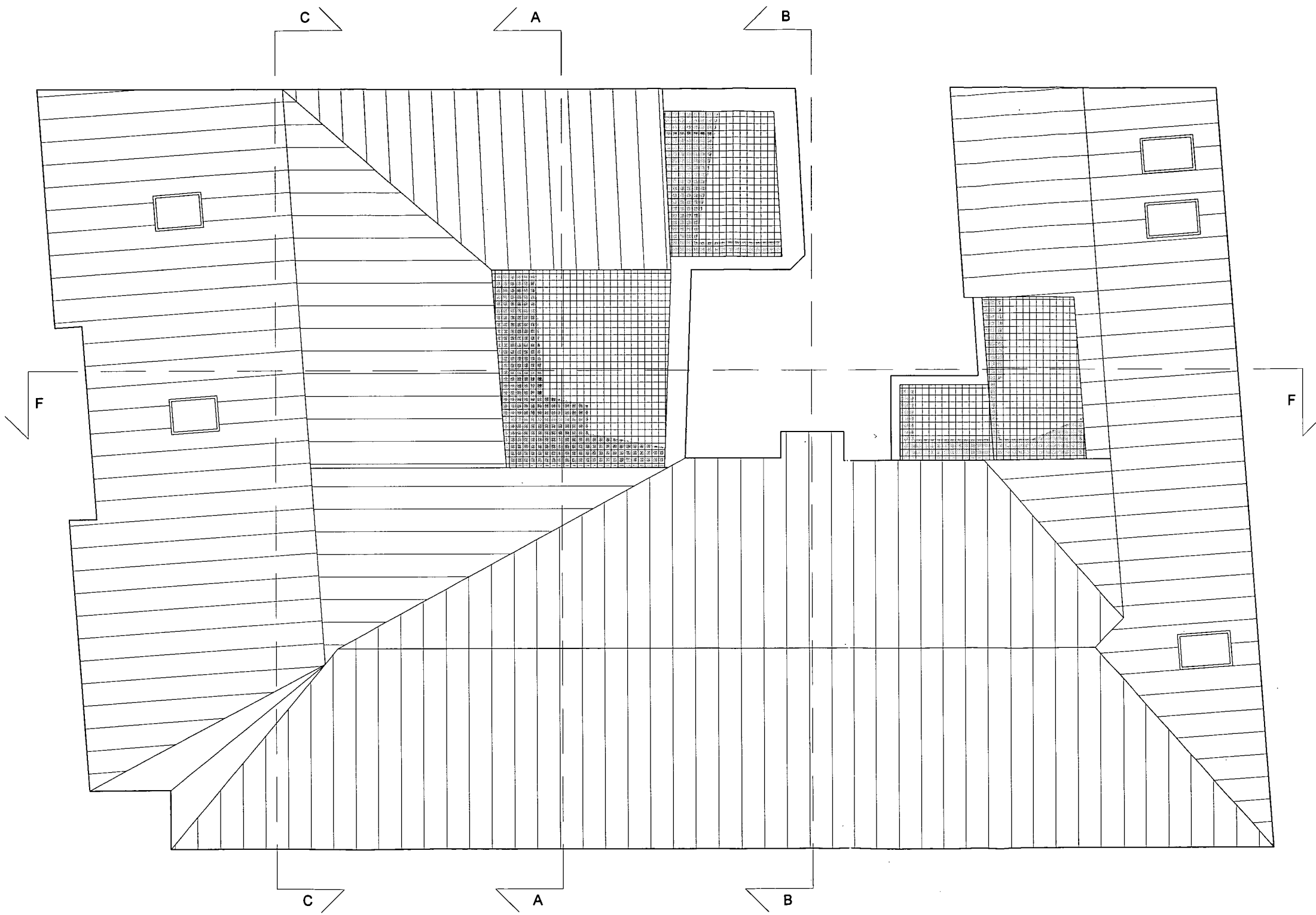
SAK NR. 03 014	TEGN. NR. <b>A-19</b>	REVISJON <b>B</b>
-------------------	--------------------------	----------------------

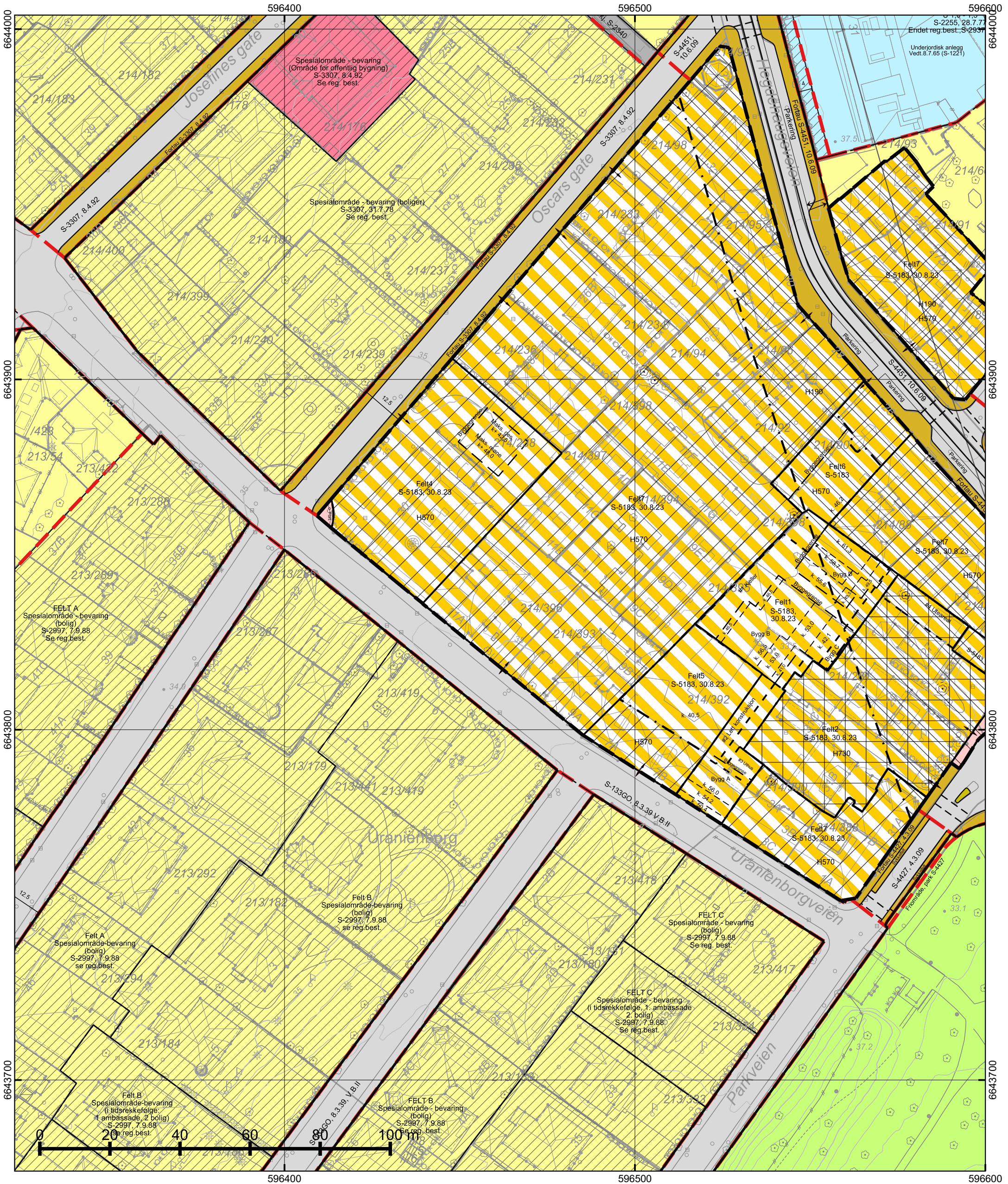
VEDLEGG E-17		
REV.	DATO	KORREKSJON
B	24.08.05	- Heis inntegnet - Takvinduer flyttet, gjort mindre.
A	14.04.05	- Flyttet takterrasse. Nye takvinduer.

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

PROSJEKT		
<b>URANIENBORGVEIEN 11</b>		
G.NR./B.NR.: 214/396		
<b>33</b>		
TEGN. TYPE		
<b>BYGGEMELDINGSTEGNING</b>		
TEGN.		
<b>TAKPLAN</b>		
MÅLESTOKK	DATO	
<b>1 : 100</b>	18.03.2005	
SAK NR. 03 014	TEGN. NR. <b>A-19</b>	REVISJON <b>B</b>


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







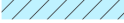

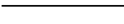
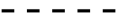









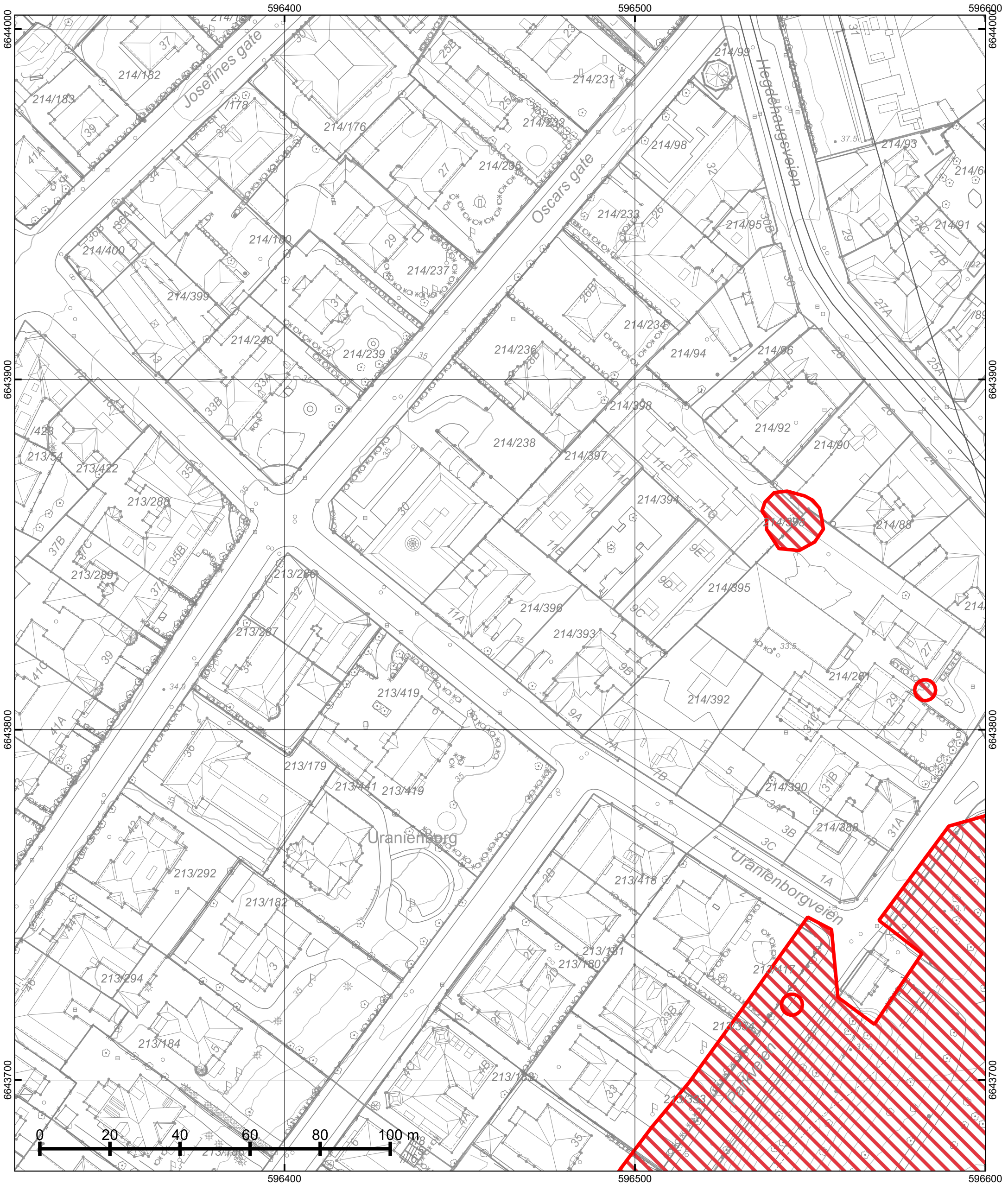
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 24.06.2025          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 144947/ 86514647	Deres ref.: 61898/ EIKJSA	
	Adresse: URANIENBORGVEIEN 11A	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 214/396			

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

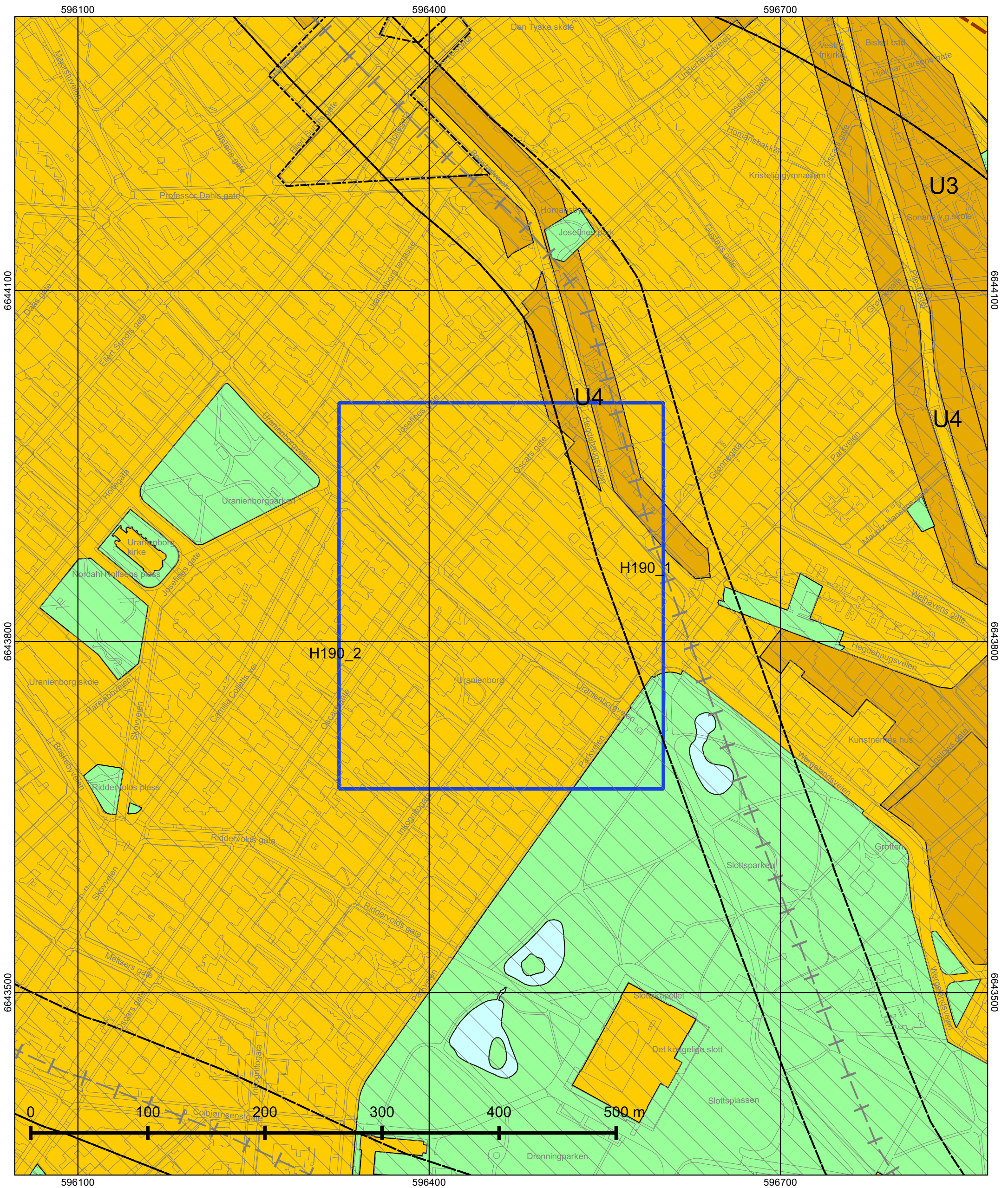
 **Oslo**

Dato: 24.06.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 144947/ 86514647	Deres ref.: 61898/ EIKJSA
Adresse: URANIENBORGVEIEN 11A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/396	

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Oslo

Dato: 24.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144947/86514647

Deres ref.: 61898/ EIKJSA



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

**KOP1**

Solheim og Jacobsen Arkitekter as  
Postboks 408 Sentrum  
0103 OSLO

Dato: **2 JULI 2008**  
Arkivkode: 531

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

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

---

**FERDIGATTEST - URANIENBORGVEIEN 11 A**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

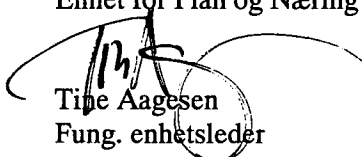
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.


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

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

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

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

  
Tine Aagesen  
Fung. enhetsleder

  
Sven A. Sandberg  
saksbehandler

**Kopi til: Tiltakshaver**



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

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



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>kr 7 150,-</b>  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>kr 8 950,-</b>  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | <b>kr 13 650,-</b> |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>kr 13 650,-</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

GIS/LINE WebMatrikkel

Eiendom: 214 /396 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	801
HUSLØPENR	25
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNVN	LEIEGÅRD, URANIENBORGVEIEN 11, OSLO.
LENGDE	2500
BREDDE	1750
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	HPM
FELTREGISTRERT DATO	31.05.1995
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 31-5-1995 KIRSTI MADSEN.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	4
ETASJE, MERKNAD	5 ETASJER MOT URANIENBORGVEIEN.
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1850-1874
BYGGETID, MERKNAD	MDCCCLX STÅR PÅ HUSET, REG. ANTAR AT DET DERMED BLE FERDIG BYGGET I 1860. FØRSTE BYGGEMELDING MANGLER HOS PLAN- OG BYG- NINGSETATEN I OSLO, BYGGESAKSARKIVET.
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvtendig, sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM, RANDSONE. MURBYEN I OSLO.
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	FORBLENDET MED GRANITT, RUNDT HUSET.
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPLYSNING. VEDLEGG: BILDER PÅ EGET ARK.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

# Nabolagsprofil

Uranienborgveien 11A - Nabolaget Homansbyen - vurdert av 246 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Uranienborgveien Linje 21	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Homansbyen Linje 19	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	10 min 🚶 0.9 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 🚶 0.9 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 🚶 0.9 km

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 🚶 0.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

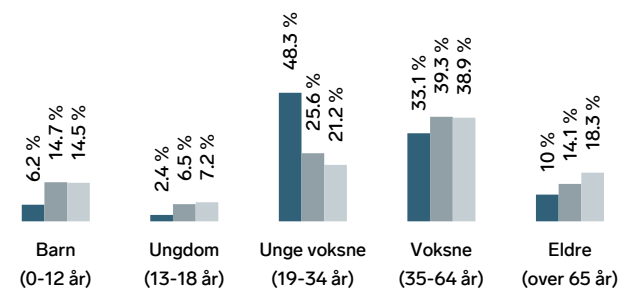
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 🚶 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	7 min 🚶 0.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Parkveien Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Joker Parkveien Oslo PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



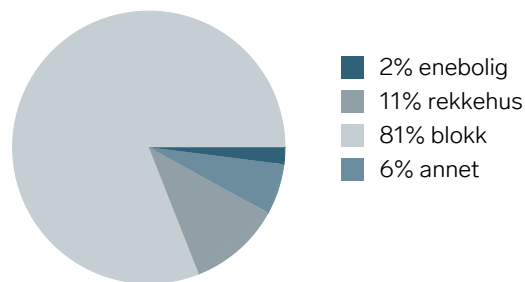
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

Uranienborg skole Aktivitetshall	7 min	0.5 km
Mauritz hansens gt. ballbane Ballspill	7 min	0.5 km
EVO Oscarsgate	5 min	
Fresh Fitness Majorstuen	8 min	

## Boligmasse



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

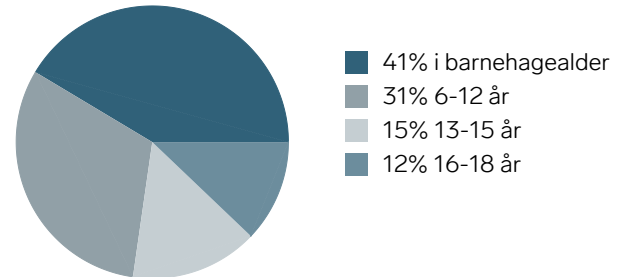
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Paleet Karl Johan	13 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

62%

■ Homansbyen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

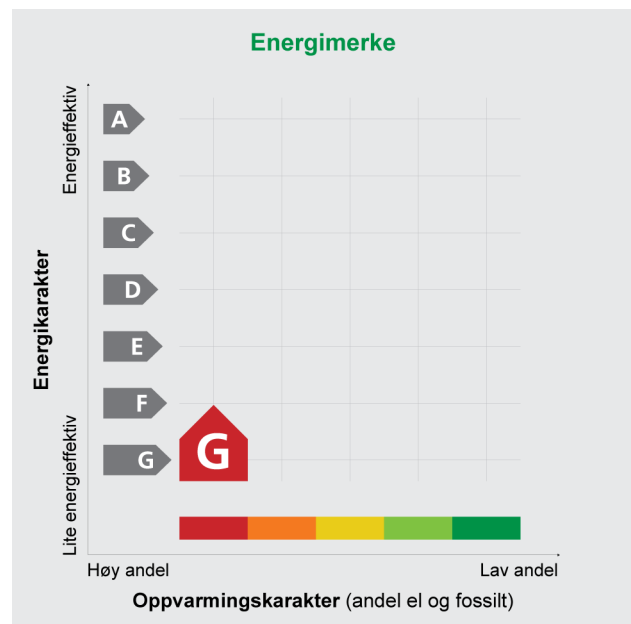
		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



## ENERGIATTEST

Adresse	Uranienborgveien 11 A
Postnr	0351
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	396
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	80519249
Bolignr.	H0405
Merkenr.	A2020-1169969
Dato	26.08.2020

Innmeldt av Karen Johanne Dalby



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1932

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 41

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Uranienborgveien 11 A

Postnr/Sted: 0351 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0405

Dato: 26.08.2020 22:28:36

Energimerkenummer: A2020-1169969

Ansvarlig for energiattesten: Karen Johanne Dalby

Energimerking er utført av: Karen Johanne Dalby

Gnr: 214

Bnr: 396

Seksjonsnr: 29

Festenr:

Bygnnr: 80519249

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

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

**Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

### **Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Brukertiltak**

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

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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