NORDVIK

Uelands gate 61K

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Uelands gate 61K

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & sjarmerende 2(3)-R med kjøkken og bad fra 2017 | Vedovn | Soverom mot bakgård | Lave fellesutgifter | God standard

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**137 260,-**
Totalpris	**5 584 607,-**
Fellesgjeld	**57 347,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 050,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Uelands gate 61K – en lys og hyggelig 2-roms med attraktiv beliggenhet på populære Sagene! Leiligheten byr på en romslig og innbydende stue med vedovn, et separat kjøkken fra 2017 med spiseplass, et romslig soverom som vender mot bakgården og et delikat, flislagt bad fra 2017. Store vindusflater, god takhøyde og gjennomførte fargevalg gir boligen en lys og hyggelig atmosfære. Her bor du sentralt med kort vei til Ilaparken, Akerselva, hyggelige kafeer, restauranter, butikker og kollektivtransport.

-Moderne kjøkken og bad fra 2017
-Vinduer fra 2023
-Soverommet vender ut mot bakgården
-Store vindusflater og god takhøyde
-Lave felleskostnader
-Kjellerbod på 4 kvm
-Loftsbod på 8 kvm
-Ilaparken som nærmeste nabo
-Bo "midt mellom" Sagene, St. Hanshaugen og Alexander Kiellands plass

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Uelands gate 61K 0460 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Uelands gate 61K 0460 OSLO
Alternativ plantegning



???

Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST










EUROPA






EUROPA
KAPITALEN










Til Storforvet




Til Storforvet













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0387/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 61K, 0460 OSLO
Gnr 219, bnr 232, snr 45 i Oslo kommune

Selgere
Even Vestland
Johanne Diesen

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
57 347,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 447 347,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
136 170,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 260,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 260,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 584 607,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 597 607,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, kjøkken, stue, soverom og bad
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 kvm og en loftsbod på 8 kvm.

Standard
Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av leiligheten. Rommet har lyse vegger og et pent gulv som skaper et stilrent og tidløst uttrykk. Langs den ene veggen står det et garderobeskap med god oppbevaringsplass til yttertøy, sko og øvrige eiendeler. Entréen har også praktiske knagger og et stort veggspeil. Herfra er det videre adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue
Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig dagslys. Rommet har lyse vegger, en dekorativ grønn kontrastvegg og et pent gulv som skaper en lun og moderne atmosfære. Den romslige planløsningen gir god plass til både en komfortabel sofagruppe med tilhørende møblement og en hyggelig spiseplass. Den koselige vedovnen tilfører rommet ekstra varme og sjarm, samtidig som den fungerer som et naturlig blikkfang. Stuen har også god plass til oppbevaringsmøbler og en praktisk arbeidsplass ved vinduet.

Kjøkken
Leiligheten har et lyst og hyggelig kjøkken fra 2017 med en stilren innredning med hvite, profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass, med både over- og underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Innredningen er utstyrt med platetopp, stekeovn, integrert mikrobølgeovn og kjøkkenventilator. De grønne veggene skaper en lun og behagelig atmosfære, mens det store vinduet sørger for godt med naturlig dagslys. Ved vinduet er det plass til et hyggelig spisebord, perfekt for morgenkaffen eller et måltid i hverdagen.

Soverom
Leiligheten har et romslig og innbydende soverom med blåmalte vegger og pent gulv i treutførelse som skaper en lun og behagelig atmosfære. Soverommet vender mot bakgården og har et stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på begge sider, samt ytterligere møblement etter behov. Langs den ene veggen er det etablert en romslig garderobeløsning med skyvedører og speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Badet er fra 2017 og har et moderne og delikat uttrykk med flislagte vegger og gulv. Rommet er innredet med en stilren baderomsinnredning med mørke trefronter, god skuffeplass og servant med tilhørende blandebatteri. Over servanten er det montert et stort speilskap med integrert belysning. Dusjsonen har innsvingbare glassdører, regndusj og håndholdt dusjarmatur. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
Elbil: 1.300 kroner for ett år
Elmotorsykkel og elmoped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni Rørservice AS, Pro-Bridge AS, AB Elektro/AB Entreprenør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni rørservice AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni rørservice AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer fra våren 2023, Malercompagniet Oslo AS, Oppussing fasade mot vei i regi av sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Integrert Byggrådgiving AS, Drenering i bakgård sommer 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Delvis kontroll utført i September 2026. Sagene Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni rørservice AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei
Eventuell kommentar: Montert brannvegg ved siden av vedovn i mars 2026.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Avvik på brannfarlig vegg i nærheten av ildsted. Rettet avvik, og det ble montert brannvegg ved siden av vedovn i mars 2026.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Sjekket i september 2026, og byttet ut til ny stekeovn.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Ble akkurat gjennomført dreneringsarbeid i bakgård i sommer 2026.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og med 2-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Ytterdøren er brannklassifisert B30 entrédør.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller antas å være av betong.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue og kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt supplerende punktmålinger innenfor 2 meter.
Måleavvik:

Kjøkken
Ca. 7 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 5 mm innenfor 2 meter.

Stue
Ca. 4 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 18 mm innenfor 2 meter.
Mindre skjevheter og helningsavvik i en bruktbolig må forventes. I stuen er det registrert en lokal nivåforskjell på ca. 18 mm innenfor 2 meter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er vedovn i stuen, tilkoblet skorstein via synlig røykrør. Det er gulvplate under og foran ildstedet. Eier opplyser at det ble montert brannvegg ved siden av vedovnen i mars 2026 for å utbedre et tidligere avvik knyttet til brennbar vegg nær ildstedet.

TG2
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert misfarging og mindre riss i fugene, noe svertesopp samt bom (hulrom) bak veggfliser.
Konsekvens/tiltak: Fugene bør rengjøres og utbedres lokalt ved behov. Fliser med bom bør følges opp med tanke på utvikling av riss eller løsning av fliser. Ved slik utvikling bør årsaken undersøkes og lokal utbedring vurderes.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er registrert svakt fall i deler av dusjens nedslagsfelt. Ved enkel vannprøve ble noe vann stående lokalt i dusjsonen. Det er også registrert bom under gulvfliser i kombinasjon med riss i flisfuger.
Konsekvens/tiltak: Lokalt gjenstående vann bør ledes til sluk etter dusjing. Fliser og fuger bør følges opp og utbedres lokalt ved behov. Arbeider må utføres uten å skade tettesjiktet. Varmekablene var ikke påslått ved befaringen. Funksjonen er derfor ikke bekreftet.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i benkeplaten ved oppvaskkummen. Lekkasjedeteksjon mangler ved oppvaskkum og oppvaskmaskin. Enkelte fronter har behov for justering.
Konsekvens/tiltak: Fuktbelastning kan over tid medføre svelling og skade på benkeplaten. Årsaken til fuktindikasjonene bør undersøkes, og tettingen rundt oppvaskkummen kontrolleres og utbedres ved behov.

Det anbefales å etablere lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum og oppvaskmaskin. Enkelte fronter bør justeres.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Innvendige vannledninger
Det mangler tettemuffe mellom varerør og innerrør på én vanntilførsel under kjøkkenvasken.
Konsekvens/tiltak: Manglende tettemuffe kan medføre at lekkasjevann fra tilkoblingen kommer inn i varerøret. Det anbefales å få montert egnet tettemuffe av rørlegger.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er mur-/betongvegg mot våtsonen. Hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon er derfor ikke utført. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke undersøkt. Eventuell skjult fukt eller skade kan derfor ikke utelukkes. Ved tegn til fukt eller lekkasje bør det foretas nærmere undersøkelser.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Stekeovn, kjøleskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Eikehyller i stuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i ovennevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten oppvarmes med elektriske panelovner og varmekabler i gulvet på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at de har en gjennomsnittlig månedlig strømkostnad på ca. 1 000 kr, inkludert nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 050,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett (HomeNet), trappevask,

vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, festeavgift, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, felles byggforsikring og styrehonorar.

Herav:
Felleskostnader: 2 808,05,-
Homenet Internett: 242,00,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 351 610,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 406 441,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett fra HomeNet er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Uelandsgate 61 Sameie, orgnr. 971277955

Om sameiet
Uelandsgate 61 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277955, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 219 og 232. Adresse: Uelandsgate 61 A - K
Sameiet består av 101 seksjoner. Det er 98 leiligheter og tre næringslokaler i bygningen, som er organisert som et eierseksjonssameie.
- Avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen.
- Sameiet har avtale med Helblank ANS om renhold av fellesarealene.
-Sameiet har fellesvaskeri.

Styrets arbeid i 2025 (hentet fra årsberetningen):
I løpet av året er det blant annet anskaffet ny vaskemaskin til fellesvaskeriet for å sikre stabil drift og et bedre tilbud til beboerne som benytter vaskeriet. Styret har også behandlet henvendelser knyttet til røyking innendørs og opplevd sjenanse mellom seksjoner. Saken er vurdert i lys av gjeldende lovverk og sameiets vedtekter. Styret har fulgt opp med dialog og informasjon til berørte parter, og vurderer om det er behov for ytterligere presiseringer i husordensreglene.

Et sentralt arbeid i perioden har vært prosjektering av drenering i indre gård. Prosjektet omfatter etablering av nye trappenedganger til kjeller samt asfaltering av gårdsarealet, hvor det er benyttet ekstern byggrådgiver. Bakgrunnen for tiltaket er behovet for bedre fuktsikring av bygningsmassen og en mer varig løsning for gårdsområdet. Styret har i samarbeid med fagkyndige vurdert tekniske løsninger og innhentet nødvendig beslutningsgrunnlag. Prosjektet er nå prosjektert, og mer detaljert informasjon om fremdrift, kostnadsramme og gjennomføring vil bli sendt ut til seksjonseierne separat. Styret har i perioden hatt fokus på forsvarlig forvaltning av sameiets midler samt på å videreutvikle styrets arbeidsform og interne struktur. Arbeidet er utført i tråd med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

Dette ble vedtatt på årsmøtet for 2026 at:
-Røyking på sameiets eiendom skal ikke foregå i innvendige fellesarealer, eller i eller umiddelbart ved inngangspartier, oppgangsdører, vinduer eller andre steder hvor røyk kan trekke inn i bygget. Røyking skal uansett skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25. Endringene tas inn i husordensreglene.
-I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen fysisk eller juridisk person eie mer enn to boligseksjoner i sameiet. Bestemmelsen gjelder også indirekte eierskap gjennom selskaper eller tilknyttede enheter. Brudd på bestemmelsen kan medføre bortfall av stemmerett for overskytende seksjoner og eventuelt pålegg om salg. Endringene tas inn i vedtektene.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Salg og utleie skal meddeles styret og forretningsfører til registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 57 347,-pr. 28.09.2026

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208743678
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 2 977 427,00
Innfrielsesdato: 30.04.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207765465
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 2 727 124,00
Innfrielsesdato: 28.02.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Ingen avtale om avdragsfrihet

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 258,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Vaskerier kan benyttes alle dager mellom 07.45 og 23.00.
- Ved fremleie skal sameier gi styret skriftlig melding, og oppgi navn på leietaker og ny tilskrivningsadresse.
-Det er ikke tillatt å skifte ut, male eller på annen måte gjøre endringer når det gjelder: a) vinduer b) leilighetsdører c) gamle "kjøkkeninngangsdører".
Disse tiltakene utføres ved fellesprosjekter i regi av styret. Vinduer kan skiftes ut dersom styret har gitt godkjennelse til dette. Skriftlig søknad sendes styret før oppstart. Styret kan be om nødvendig dokumentasjon.
-Det er ikke tillatt å gjøre endringer inne i seksjonen som berører bygningens bærende konstruksjoner.
-Det anbefales å utføre rehabiliteringen av våtrom i henhold til retningslinjene i sameiets støtteordning for rehabilitering av våtrom. Dersom gjeldende retningslinjer følges, og dette dokumenteres, gis det tilskudd etter gjeldende regler. For rehabilitering av våtrom gjelder det for øvrig søknadsplikt etter lov om planlegging- og byggesaksbehandling 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven) for visse tiltak. Sameier er selv ansvarlig for å følge gjeldende krav. Ved gjennomføring av tiltak som medfører søknadsplikt og av tiltak som innebærer utskiftning av soilrør, utskiftning av grenrør til toalett, utskiftning av grenrør til sluk og/eller utskiftning av sluk skal skriftlig melding om dette sendes til styret. Styret kan be om dokumentasjon der dette er nødvendig for å føre kontroll med tiltak av betydning for fellesskapet.
-Ved rehabilitering av baderom og kjøkken har sameier ansvar for at eventuelle innkledninger av felles vann- og avløpsrør, samt grenrør med sluk i tak på bad, enkelt lar seg demontere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde eller passe hund og andre dyr som kan sjenere øvrige beboere uten styrets skriftlige tillatelse. Ved fremleie gjelder samme bestemmelser, tilsvarende for samboere. Unntak fra denne regelen kan kun gis når beboeren av rent spesielle årsaker må ha hund, som f.eks. førerhund for blinde, tjenestehunder for politi og tollvesen, samt dersom gode grunner tilsier det. Tillatelse må i hvert tilfelle godkjennes av styret på forhånd. Styret kan gi tillatelse dersom søknad, erklæring, og nabovarsel er sendt styret, og dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87733265

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 645 kvm (Festetomt)
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Den 27. august 1982 ble det tinglyst nye vilkår i festekontrakten for gnr./bnr. 219/232. Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelsen eller samtykke til tinglysing siden tomten er bebygget. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse.

Informasjon om festetomt
Festetid: Festekontrakten er ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, forlenget på samme kontraktsvilkår til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Regulering av festeavgift: Uelands gate 61 Sameie betaler en årlig festeavgift på kr 140 962. Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. oktober 2021. Neste regulering vil bli 1. oktober 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Uelands gate 61K har en hyggelig beliggenhet i et veletablert bomiljø, som likevel er svært sentralt plassert i forhold til blant annet flotte parker, gode turmuligheter, trendy kafeer og barer, gode restauranter, omfattende kulturtilbud og gode kommunikasjoner. Nært både St. Hanshaugen, Grünerløkka, Mathallen/Vulkan og Sagene/Torshov har man enkel tilgang til det beste byen har å by på, men samtidig rolige omgivelser.

Leiligheten ligger like ved to av byens beste parker - Iladalen og St. Hanshaugen med flotte rekreasjonsmuligheter hele året. Samtidig har man enkel

og direkte tilgang til Oslos flotteste turrute langs Akerselva. Samtidig er det kort vei til treningssentrene som blant annet SATS Sagene, Myrens På Torshov, EVO Ila og SATS Ila.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Java, Pascal og Kaffebrenneriet. Ca. fem minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden.

Det er svært godt utvalg av butikker i området. På nærsenteret Kiellands hus kun 8 minutter med gange fra leiligheten finner du blant annet Coop med ferskvaredisk, Vinmonopolet, Apotek 1 og bokhandel (se www.kiellandshus.no). Søndagsåpne Joker finnes også i umiddelbar nærhet. Ringnes Park med bl.a. et stort Meny supermarked, Jernia, apotek og blomsterbutikk, ligger bare 15 minutters gange fra leiligheten.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med bussholdeplass like utenfor boligen i Uelands gate. Kollektivtilbud i form av buss nr. 20, 28, 34, 37 og 54 tar deg effektivt til sentrum eller marka, Aker Brygge eller Bogstadveien/Frogner, Galgeberg eller Skøyen, Økern eller Fornebu. Bysykkelstativ ligger i umiddelbar nærhet til Uelands gate. Mange muligheter for gateparkering like utenfor og et par hundre meter til ned i bakken finner du Kiellands P-hus med gode muligheter for leie av innendørs garasjeplass.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KHIO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, HiO med flere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1931. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Ifølge tilstandsrapporten er dagens planløsning samsvarer i hovedsak med fremlagte byggemeldte tegninger. Badet er noe utvidet sammenlignet med tegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av endringen. Eventuelt behov for søknad og godkjenning bør avklares.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring av bolig (S-4179). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

-Byggesaker -
Colletts gate 64-88 og Griffenfeldts gate 13-15 - utskifting av vinduer
Saksnummer 2025/23437 - Byggesak
Mottatt sak 22.12.2025
Status Rammetillatelse gitt

Colletts gate 64-84 og Griffenfeldts gate 13-15 - rehabilitering og utskifting av tak
Saksnummer 2025/12862 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556807
Status Igangsettingstillatelse gitt

Colletts gate 75 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/20996 - Byggesak
Mottatt sak 03.11.2025
Status Igangsettingstillatelse gitt

Colletts gate 79 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/22289 - Byggesak
Mottatt sak 28.11.2025
Status Rammetillatelse gitt

Stockfleths gate 38 B - innredning av loft
Saksnummer 2026/08026 - Byggesak
Mottatt sak 08.07.2026
Status Under behandling

Stockfleths gate 42 - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2026/07172 - Byggesak
Mottatt sak 19.06.2026
Status Under behandling

Stockfleths gate 44 - innredning av loft
Saksnummer 2025/05787 - Byggesak
Mottatt sak 10.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555903
Status Tillatelse til tiltak

Lovisenberggata 15G-J - etablere ny nødutgang fra eksisterende tilfluktsrom
Saksnummer 2025/09621 - Byggesak
Mottatt sak 15.09.2025

Status Tillatelse til tiltak gitt

Lovisenberggata 21 F - ombygging og oppgradering av eksisterende lokaler
Saksnummer 2025/22483 - Byggesak
Mottatt sak 02.12.2025
Status Tillatelse til endring gitt

Lovisenberggata 17 - bruksendring sykehus, foreløpig sak
Saksnummer 2025/11040 - Byggesak
Mottatt sak 26.09.2025
Status Under behandling

Lovisenberggata 17 - tetting av dekke i 2. etasje
Saksnummer 2026/09832 - Byggesak
Mottatt sak 02.09.2026
Status Under behandling

Lovisenberggata 15 D-F - oppføring av sykehjem
Saksnummer 2025/09935 - Byggesak
Mottatt sak 17.09.2025
Status Rammetillatelse gitt

Geitmyrsveien 69 og 71 - oppgradering av arealer i 1. og 5. etasje for tannteknikk
Saksnummer 2026/02268 - Byggesak
Mottatt sak 27.02.2026
Status Igangsettingstillatelse gitt

- Plansaker -
Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Saksnummer 2025/06756 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554777
Status Under behandling
Oslo kommune ved Bymiljøetaten ønsker å omregulere arealer i og langs Uelands gate, på strekningen mellom Stavangergata i nord og Evald Ryghs gate i sør (ca. 1,1 km). Planområdet omfatter hovedsakelig kjørevei, sykkelfelt, fortau og tilhørende sidearealer langs veistrekningen. Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune deltar som samarbeidspartner i prosjektet, med tiltak knyttet til teknisk infrastruktur under bakken. Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for en trygg og attraktiv sykkelrute på strekningen langs Uelands gate. I tillegg skal det etableres robuste løsninger for overvannshåndtering for å ivareta økte nedbørsmengder. Som en del av tiltaket skal det vurderes om det er behov for å omlegge vann- og avløpsledninger i grunnen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/219/232/45:
09.06.1932 - Dokumentnr: 900764 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 12,762
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Diverse påtegning
Gjelder: Nye vilkår 1982/8610-46/105
Festetid 40 år fra 01.10.1981
Bestemmelse om regulering av festeavgiften
Bestemmelse om forlengelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om ubebygd areal
Pliktig medlemskap i fellesorgan
Kan ikke framleies uten samtykke fra grunneier
Bestemmelse om forkjøpsrett for fester
Bestemmelse om overdragelse av ubebygd tomt
Bestemmelsene var uteglemt registrert i dokumentnummer 8610 tinglyst 27.08.1982. Innført etter tinglysingsloven § 18, 09.12.2014, US

Diverse påtegning
Gjelder: Nye vilkår 1982/8610-46/105
Vilkår tinglyst 09.06.1932 med dokumentnummer 900720 utgår i sin helhet. Bestemmelsen var uteglemt registrert i dokumentnummer 8610 tinglyst 27.08.1982. Innført etter tinglysingsloven § 18, 25.06.2015 US

27.05.1987 - Dokumentnr: 33044 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2014 - Dokumentnr: 1090522 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder feste
Bestemmelsen var uteglemt registrert i dokumentnummer 8610 tinglyst 27.08.1982. Innført etter tinglysingsloven § 18, 09.12.2014, US
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2014 - Dokumentnr: 1090522 - Best. iflg. festekontrakt
Gjelder feste
Bestemmelse om avståelse av ubebygd grunn
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2014 - Dokumentnr: 1090522 - Best. iflg. festekontrakt
Gjelder feste
Bestemmelse om ledninger av enhver art og kummer hvor Oslo kommune er rettighetshaver

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelsene var uteglemt registrert i dokumentnummer 8610 tinglyst 27.08.1982. Innført etter tinglysingsloven § 18, 09.12.2014, US
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1932 - Dokumentnr: 990844 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:232
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1932 - Dokumentnr: 990845 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:232
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1932 - Dokumentnr: 900764 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 12,762
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Diverse påtegning
Gjelder: Nye vilkår 1982/8610-46/105
Festetid 40 år fra 01.10.1981
Bestemmelse om regulering av festeavgiften
Bestemmelse om forlengelse
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om ubebygd areal
Pliktig medlemskap i fellesorgan
Kan ikke framleies uten samtykke fra grunneier
Bestemmelse om forkjøpsrett for fester
Bestemmelse om overdragelse av ubebygd tomt
Bestemmelsene var uteglemt registrert i dokumentnummer 8610 tinglyst 27.08.1982. Innført etter tinglysingsloven § 18, 09.12.2014, US

Diverse påtegning
Gjelder: Nye vilkår 1982/8610-46/105
Vilkår tinglyst 09.06.1932 med dokumentnummer 900720 utgår i sin helhet. Bestemmelsen var uteglemt registrert i dokumentnummer 8610 tinglyst 27.08.1982. Innført etter tinglysingsloven § 18, 25.06.2015 US

21.06.1932 - Dokumentnr: 990846 - Best. om adkomstrett
Best. om felles gårdsplass m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:232
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1969 - Dokumentnr: 503741 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:232
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1987 - Dokumentnr: 33044 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 555/55215
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 101 SEKSJONER
Registert feil formål for snr. 73
Rettet etter tingl. §18
30.11.2020. Arkivref. 17/31957-7

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 116,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave og sosiale medier kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Forsprang kr. 2 000,-
Utlegg foto - Fotograf kommer to ganger kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 056,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Uelands gate 61K

Nabolaget Iladalen - vurdert av 421 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Heltberg Bislett	19 min

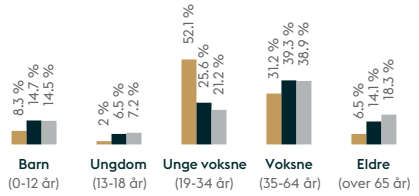
Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	1 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	5 min 0.4 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år... 35 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Vøyenvollen balløkke	2 min
Arkitekt Rivertz plass balløkk...	2 min
SATS Sagene	7 min
Sagene Squash Senter	8 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Uelands gate 61K , 0460 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 232, snr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 55 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1638 **Eiendomsverdi ref nr:** XN2474

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m² og en loftsbod på ca. 8 m².
Samlet bruksareal er 67 m², hvorav 55 m² er internt bruksareal og 12 m² er eksternt bruksareal. Planløsningen består av entré, stue, separat kjøkken, soverom og bad.
Kjøkken og bad er opplyst fornyet i 2017. Vinduene er fra 2023. Leiligheten har malte vegg- og himlingsflater, laminatgulv og flislagte overflater på badet. Det er vedovn i stuen.
Leiligheten har en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler, med normal bruksslitasje og enkelte forhold som krever oppfølging.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte vinduer med 2-lags isolerglass fra 2023 og brannklassifisert entrédør i klasse B30.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminatgulv og malte, glatte vegg- og himlingsflater. Innvendige dører er eldre fyllingsdører i heltre furu. Etasjeskilleren antas å være av betong. Det er vedovn i stuen.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst rehabilitert i 2017. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler. Innredningen består av servantinnredning, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Dusjsonen er nedsenket, og rommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er opplyst fornyet i 2017 og har innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er oppvaskkum av stål, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har komfyrvakt og ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger av plast i rør-i-rør-system med fordelerskap og synlige avløpsrør av PP-plast. En 107 liters varmtvannsbereder er plassert under kjøkkenbenken, med Waterguard ved berederen. Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift, supplert med avtrekk på badet. Elektriske arbeider fra 2017 er omtalt i tidligere salgsoppgave, og det foreligger dokumentasjon på begrenset feilsøking i september 2026.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

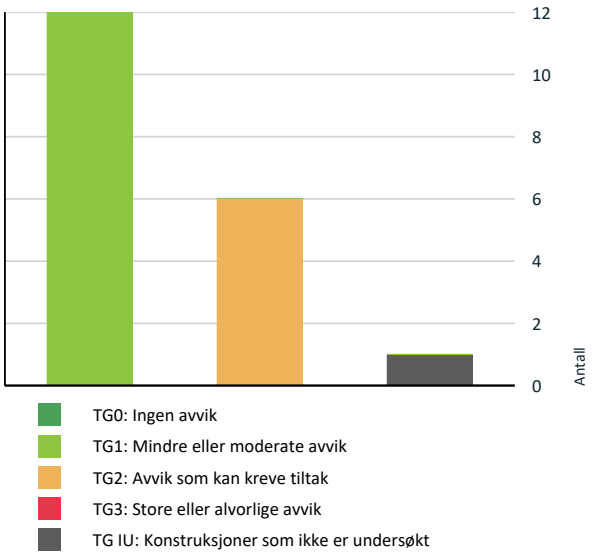
Boligbygg med flere boenheter

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

Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med fremlagte byggemeldte tegninger. Badet er noe utvidet sammenlignet med tegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av endringen. Eventuelt behov for søknad og godkjenning bør avklares.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1929

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2017: Bad og kjøkken fornyet, nytt fordelerskap og rør-i-rør-anlegg, fornyelse av avløp på badet og gjennom etasjeskillet, nytt sluk og varmtvannsbereder samt elektriske arbeider, ifølge tidligere salgsoppgave og vedlegg. 2023: Vinduer skiftet. Vegger i stue, kjøkken og gang samt himlinger, dører og vinduskarmer malt, ifølge tidligere salgsoppgave. 2026: Brannvegg montert ved vedovnen og stekeovn skiftet, ifølge eier. Delvis elektrisk kontroll/feilsøking utført av Sagene Elektro AS. Dreneringsarbeid i felles bakgård utført, ifølge egenerklæringen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er brannklassifisert B30 entrédør.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betong.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue og kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt supplerende punktmålinger innenfor 2 meter.
Måleavvik:

Kjøkken
Ca. 7 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 5 mm innenfor 2 meter.

Stue
Ca. 4 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 18 mm innenfor 2 meter.
Mindre skjevheter og helningsavvik i en bruktbolig må forventes. I stuen er det registrert en lokal nivåforskjell på ca. 18 mm innenfor 2 meter.

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

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

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er utført radonmålinger. Det foreligger ikke opplysninger om radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er vedovn i stuen, tilkoblet skorstein via synlig røykrør. Det er gulvplate under og foran ildstedet. Eier opplyser at det ble montert brannvegg ved siden av vedovnen i mars 2026 for å utbedre et tidligere avvik knyttet til brennbar vegg nær ildstedet.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

merknad:
Det er registrert mindre riss i pusset/malt overflate på pipevangen. Det er ikke avklart om rissene berører underliggende murverk. Forholdet omtales som en merknad og anbefales vurdert ved kontrollen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har eldre fyllingsdører i heltre furu.

Det er ikke opplyst om funksjonsavvik eller skader utover normal slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent forekomst av insekter eller skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger.

Tidligere salgsoppgave fra 2023 omtaler mus/rotter i sameiets bygning og fellesarealer. Eier opplyser i ny egenerklæring at det ikke er kjent skadedyrproblematikk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging og mindre riss i fugene, noe svertesopp samt bom (hulrom) bak veggfliser.

Konsekvens/tiltak

• Fugene bør rengjøres og utbedres lokalt ved behov. Fliser med bom bør følges opp med tanke på utvikling av riss eller løsning av fliser. Ved slik utvikling bør årsaken undersøkes og lokal utbedring vurderes.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket ca. 10 mm. Det er målt varierende fall mot sluk i dusjsonen, fra ca. 1:33 til 1:79. Utenfor dusjsonen er det målt en nivåforskjell på ca. 14 mm over 1 meter. Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og målepunktet i senter sluk er ca. 39 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svakt fall i deler av dusjens nedslagsfelt. Ved enkel vannprøve ble noe vann stående lokalt i dusjsonen. Det er også registrert bom under gulvfliser i kombinasjon med riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Lokalt gjenstående vann bør ledes til sluk etter dusjing. Fliser og fuger bør følges opp og utbedres lokalt ved behov. Arbeider må utføres uten å skade tettesjiktet.

Varmekablene var ikke påslått ved befaringen. Funksjonen er derfor ikke bekreftet.





ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk med klemring og vannlås i plast. Tettesjikt er synlig ved klemringen.

I tidligere salgsoppgave er det vedlagt en membransjekkliste fra 2017 som oppgir sveisemembran på gulv med betongunderlag. Vedlagt

arbeidsbeskrivelse fra rørlegger oppgir at sluket ble skiftet til Joti-sluk samme år.

Membranutførelsen på veggene er ikke spesifisert i disse vedleggene.

Det er målt ca. 39 mm høydeforskjell mellom målepunktet i senter sluk og topp flis ved terskel. Høyden til membranoppkanten ved terskelen er ikke bekreftet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er mur-/betongvegg mot våtsonen. Hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke undersøkt. Eventuell skjult fukt eller skade kan derfor ikke utelukkes. Ved tegn til fukt eller lekkasje bør det foretas nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, mikrobølgeovn, komfyrvakt og benkbereder. Waterguard er kun montert ved varmtvannsberederen.
Kjøkkenet er opplyst å være fra 2017 i tidligere salgsoppgave. Eier opplyser at stekeovnen ble skiftet i september 2026.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i benkeplaten ved oppvaskkummen. Lekkasjedeteksjon mangler ved oppvaskkum og oppvaskmaskin. Enkelte fronter har behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Fuktbelastning kan over tid medføre svelling og skade på benkeplaten. Årsaken til fuktindikasjonene bør undersøkes, og tettingen rundt oppvaskkummen kontrolleres og utbedres ved behov. Det anbefales å etablere lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum og oppvaskmaskin. Enkelte fronter bør justeres.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i fordelerskap. Ifølge arbeidsbeskrivelsen vedlagt tidligere salgsoppgave ble det installert nytt fordelerskap og rør-i-rør-anlegg i 2017.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffe mellom varerør og innerrør på én vanntilførsel under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tettemuffe kan medføre at lekkasjevann fra tilkoblingen kommer inn i vareréret. Det anbefales å få montert egnet tettemuffe av rørlegger.

Tilstandsrapport









TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av PP-plast. Ifølge arbeidsbeskrivelsen vedlagt tidligere salgsoppgave ble avløpsanlegget på badet fornyet i 2017, inkludert avløp gjennom etasjeskillet ned til 1. etasje.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Arbeidsbeskrivelse vedlagt tidligere salgsoppgave.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en 107 liters varmtvannstank.

Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenken. Det er montert Waterguard ved berederen. Berederen er opplyst å være fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tidligere salgsoppgave inneholder samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i 2017.
Det er fremlagt samsvarserklæring og dokumentasjon fra Sagene Elektro AS for feilsøking utført 24. september 2026. Dokumentasjonen oppgir jordfeil knyttet til defekt stekeovn, samt at kjøkkenforbruk og varmtvannsbereder er tilkoblet samme 10 A kurs. Eier opplyser at stekeovnen deretter ble skiftet.
Kontrollen omfattet deler av anlegget.
Oppfølging
Dokumentasjonen bekrefter ikke at kursløsningen ble endret. Eventuelt behov for tiltak ved felles kurs for kjøkkenforbruk og varmtvannsbereder bør avklares med registrert elektrovirksomhet.

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





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

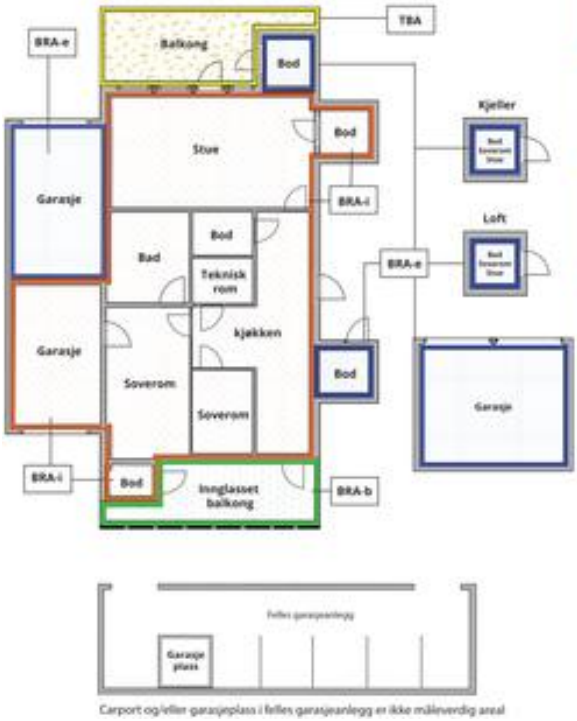
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	55			55	
Kjeller		4		4	
Loft		8		8	
SUM	**55**	**12**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad, stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,655 m Stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning samsvarer i hovedsak med fremlagte byggemeldte tegninger. Badet er noe utvidet sammenlignet med tegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av endringen. Eventuelt behov for søknad og godkjenning bør avklares.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Even Vestland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	232		45	2645 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Uelands gate 61K

Hjemmelshaver
Vestland Even, Diesen Johanne Krogsrud, Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Iladalen i bydel Sagene i Oslo. Området har etablert boligbebyggelse med nærhet til dagligvarehandel, servicetilbud og kollektivtransport. Iladalen park og Akerselva gir tilgang til grøntområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei,

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Tidligere salgsoppgave fra 2023 oppgir at eiendommen er regulert til spesialområde for bevaring. Gjeldende reguleringsstatus er ikke kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommunen for nærmere opplysninger om reguleringsforholdene.

Om tomten

Fellestomten har et oppgitt areal på ca. 2 645 m². Tomten disponeres i fellesskap av sameiet. Tidligere salgsoppgave oppgir at tomten er festet.

Eier opplyser at det ble utført dreneringsarbeid i felles bakgård sommeren 2026. Opplysningen gjelder sameiets fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Even Vestland	9578-5999-4-3615663	2026-10-05 19:56:43
Johanne Krogsrud Diesen	9578-5999-4-4087685	2026-10-05 14:56:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0387/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 61K, 0460 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Even Vestland, Johanne Diesen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni Rørservice AS, Pro-Bridge AS, AB Elektro/AB Entreprenør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni rørservice AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni rørservice AS

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer fra våren 2023, Malercompagniet Oslo AS, Oppussing fasade mot vei i regi av sameiet

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Integrert Byggårdgiving AS, Drenering i bakgård sommer 2026

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Delvis kontroll utført i September 2026. Sagene Elektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uni rørservice AS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Montert brannvegg ved siden av vedovn i mars 2026.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Avvik på brannfarlig vegg i nærhetten av ildsted. Rettet avvik, og det ble montert brannvegg ved siden av vedovn i mars 2026.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Sjekket i september 2026, og byttet ut til ny stekeovn.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i salgsoppgave.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble akuratt gjennomført dreneringsarbeid i bakgård i sommer 2026.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0387/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johanne Krogsrud Diesen	**2026-10-05**	**Even Vestland**	**2026-10-05**

Identifikasjon

Johanne Krogsrud Diesen

Identifikasjon

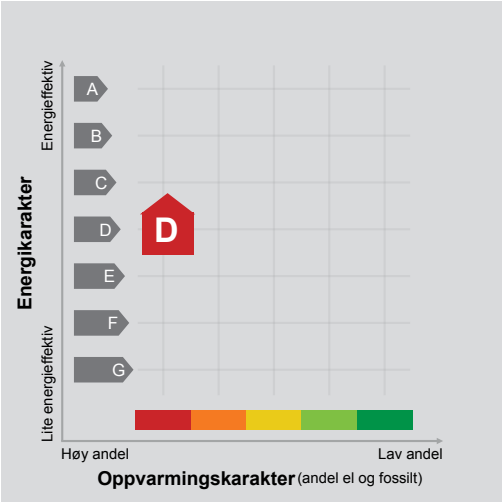
Even Vestland

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester UELANDSGATE 61 SAMEIE
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541414
Merkenummer	Energiattest-2025-222772
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Uelands gate 61J	80541414	H0201	46	0	
Uelands gate 61I	80541414	H0201	48	0	
Uelands gate 61K	80541414	H0201	44	0	
Uelands gate 61K	80541414	H0202	45	0	
Uelands gate 61J	80541414	H0202	47	0	
Uelands gate 61I	80541414	H0202	49	0	
Uelands gate 61J	80541414	H0301	55	0	
Uelands gate 61K	80541414	H0301	53	0	
Uelands gate 61I	80541414	H0301	57	0	
Uelands gate 61K	80541414	H0302	54	0	
Uelands gate 61J	80541414	H0302	56	0	
Uelands gate 61I	80541414	H0302	58	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1931

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.9.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 203 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 162 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 203 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 203 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 203 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Deres ref.: Vår ref.: Dato: 28.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Uelandsgate 61 Sameie
Organisasjonsnr:	971277955
Seksjonseier:	Diesen, Johanne Krogsrud
Medeier:	Vestland, Even
Leilighetsnummer:	045
Adresse:	
Seksjonsnummer:	45
Gnr.	219
Bnr.	232

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87733265.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hjemmeside https://vibbo.no/1023 Fester tomt av Oslo kommune i.h.t. avtale av 1.10.1981. Avgiften reguleres hvert 10. år. Sist regulering pr. 01.10.21. Festavgiften utgjør kr. 140 962,- pr. år Gateparkering. Lofts- og kjellerboder medfølger hver leilighet. Mulighet for leie av tilleggsboder. 2026: Sameiet er i gang med dreneringsarbeider, og har en låneramme på inntil 4,5 mill. Pr. 01.06.2026 er kr. 1 mill utbetalt. Se forøvring innkalling til årsmøte 2026 for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208743678
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 977 427,00
Innfrielsesdato:	30.04.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Ingen avtale om avdragsfrihet	
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207765465
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 727 124,00
Innfrielsesdato:	28.02.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Ingen avtale om avdragsfrihet	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 050,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 808,05	
Homenet Internett	242,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	475,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 145,-
Annen formue:	4 258,-
Gjeld:	42 483,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208743678
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	
Ingen avtale om avdragsfrihet	
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207765465
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	
Ingen avtale om avdragsfrihet	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr ,57 346,56-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Skarbø pr. e-post: geir.skarbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Karoline Lundekvam, e-post: uelandsgt61@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1023
UELANDSGATE 61 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i UELANDSGATE 61 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 30. mars kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1023

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Røyklukt i leilighet
8. Endring av husordensreglene (viser til sak nr. 7)
9. Begrense eie av flere boligseksjoner i vedtektene, selv om det er regulert fra før i eierseksjonsloven §23

Med vennlig hilsen,
Styret i UELANDSGATE 61 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.

Forslag til vedtak

Karoline Lundekvam er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karsten Blomvik og Kjetil Sørlien Nordanå 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

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 (Årsmøtet).pdf
2. 1023 Uelandsgate 61 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000 NOK

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 215 000 NOK

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ett styreverv til valg.

Innstilling

Styret er positive til kandidatene og ønsker at kandidatene blir vedtatt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eila Hansen Ring

  Tidligere varamedlem, ønsker å stille som styrekandidat.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjetil Sørlien Nordanå

  Tidligere styremedlem. Stiller som varamedlem.
- Øivind Bøås

  Gjenvalg

Sak 7

Røyklukt i leilighet

Forslag fremmet av:
Eila Hansen Ring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei, dette er et pågående problem i H blokken hvor det ofte lukter røyk inni leilighetene til samtlige i blokka,

Dette har pågått i flere måneder, og er et tilbakevendende problem.

Det gir redusert bokvalitet og innestengt lukt da den setter seg i materialer i leiligheten. Vi vet heller ikke hvem som røyker, men har hengt opp lapp i H og blokken ved siden J.

Vi har også prøvd å banke på hos alle i oppgangen men ikke fått tak i alle. Har også dokumentert alle ganger det lukter.

Styrets innstilling

Se sak. nr. 8

Forslag til vedtak

Sende ut informasjon til alle bygg, henge opp lapper, minne om borettslagloven og eierseksjonsloven som sier noe om at man ikke skal påføre andre unødvendig ulempe eks gjennom plagsom lukt.

Strengere husordenregler og bør følges opp mer konsekvent.

Sak 8

Endring av husordensreglene (viser til sak nr. 7)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling basert på sak 7:

Forslag til vedtak – revidering av husordensregler (røyking)

Bakgrunn: Det har over tid vært utfordringer knyttet til røyking som medfører ulemper for øvrige beboere i ulike oppganger. Etter eierseksjonsloven skal bruk av seksjoner og fellesarealer ikke påføre andre seksjonseiere urimelig eller unødvendig ulempe.

Forslag til nytt punkt i husordensreglene:

x. Røyking på sameiets eiendom skal ikke foregå i innvendige fellesarealer, eller i eller umiddelbart ved inngangspartier, oppgangsdører, vinduer eller andre steder hvor røyk kan trekke inn i bygget. Røyking skal uansett skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25.

Styrets innstilling
Se beskrivelse

Forslag til vedtak

x. Røyking på sameiets eiendom skal ikke foregå i innvendige fellesarealer, eller i eller umiddelbart ved inngangspartier, oppgangsdører, vinduer eller andre steder hvor røyk kan trekke inn i bygget. Røyking skal uansett skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sak 9

Begrense eie av flere boligseksjoner i vedtektene, selv om det er regulert fra før i eierseksjonsloven §23

Forslag fremmet av:
Annika Maria Trobäcker

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag på text till att infoga om begrensning av eie av boliger i sameie:

Lovbestemt begrensning til å eie flere boliger i henhold til Eiersektionsloven paragraf 23.

Regelen om at man som hovedregel ikke kan eie mer enn to boligseksjoner i samme sameie, er forankret i **Eierseksjonsloven § 23**. Dette er en lovbestemt begrensning, og ikke bare en paragraf i vedtektene.

Dette står i Lovtekst:

Eierseksjonsloven § 23 setter en begrensning på hvor mange boligseksjoner én person eller juridisk enhet kan eie i samme sameie. Hovedregelen er at ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også indirekte erverv gjennom selskaper med nær tilknytning.

- **Hovedregel:** Maks to boligseksjoner per person/enhet.
- **Unntak:** Fritidsboliger er unntatt fra denne begrensningen.
- **Omfang:** Forbudet dekker både direkte kjøp og indirekte erverv via aksjer/andeler i selskap (f.eks. selskaper i samme konsern).
- **Formål:** Hindre at én aktør får for stor makt på årsmøtet eller monopoliserer utleie i sameiet.

Dersom noen erverver flere enn to seksjoner i strid med loven, kan det føre til at de ikke får stemmerett for de overskytende seksjonene, og i ytterste konsekvens salgspålegg.

Styrets innstilling
Allerede regulert i eierseksjonsloven §23, kan også stå i vedtektene.

Forslag til vedtak

I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen fysisk eller juridisk person eie mer enn to boligseksjoner i sameiet. Bestemmelsen gjelder også indirekte eierskap gjennom selskaper eller tilknyttede enheter. Brudd på bestemmelsen kan medføre bortfall av stemmerett for overskytende seksjoner og eventuelt pålegg om salg.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Etter konstituering har styret i 2025 avholdt totalt fire styremøter. Ett av møtene var budsjettmøte gjennomført sammen med representant fra OBOS, hvor økonomisk status, kostnadsutvikling og fremtidige vedlikeholdsbehov ble gjennomgått.

Styret har i perioden arbeidet med både løpende drift og planlegging av større vedlikeholdstiltak. Den ordinære driften har omfattet oppfølging av økonomi, leverandører og tekniske forhold ved bygningsmassen, samt behandling av henvendelser fra seksjonseiere og beboere. I perioder har det vært behov for tett, daglig og ukentlig oppfølging av vaktmester for å sikre fremdrift og forsvarlig gjennomføring av tiltak.

I løpet av året er det blant annet anskaffet ny vaskemaskin til fellesvaskeriet for å sikre stabil drift og et bedre tilbud til beboerne som benytter vaskeriet.

Styret har også behandlet henvendelser knyttet til røyking innendørs og opplevd sjenanse mellom seksjoner. Saken er vurdert i lys av gjeldende lovverk og sameiets vedtekter. Styret har fulgt opp med dialog og informasjon til berørte parter, og vurderer om det er behov for ytterligere presiseringer i husordensreglene.

Et sentralt arbeid i perioden har vært prosjektering av drenering i indre gård. Prosjektet omfatter etablering av nye trappenedganger til kjeller samt asfaltering av gårdsarealet, hvor det er benyttet ekstern byggrådgiver. Bakgrunnen for tiltaket er behovet for bedre fuktsikring av bygningsmassen og en mer varig løsning for gårdsområdet.

Styret har i samarbeid med fagkyndige vurdert tekniske løsninger og innhentet nødvendig beslutningsgrunnlag. Prosjektet er nå prosjektert, og mer detaljert informasjon om fremdrift, kostnadsramme og gjennomføring vil bli sendt ut til seksjonseierne separat.

Styret har i perioden hatt fokus på forsvarlig forvaltning av sameiets midler samt på å videreutvikle styrets arbeidsform og interne struktur. Arbeidet er utført i tråd med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

Styret takker seksjonseiere og beboere for samarbeid og konstruktive innspill gjennom året.

UELANDSGATE 61 SAMEIE
ORG.NR. 971277955, KLIENTNR. 1023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 431 424	3 241 656	3 437 000	3 815 000
Andre inntekter	3	126 782	123 574	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 558 206**	**3 365 230**	**3 557 000**	**3 935 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 905	-27 495	-27 000	-30 000
Styrehonorar	5	-205 000	-195 000	-205 000	-215 000
Revisjonshonorar	6	-15 024	-10 160	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-223 080	-214 500	-227 000	-237 000
Konsulenthonorar		-104 838	-59 338	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-229 802	-296 199	-195 000	-205 000
Forsikringer		-443 972	-382 195	-456 000	-500 000
Festeavgift		-140 962	-140 962	-134 000	-141 000
Kommunale avgifter	8	-1 071 048	-1 042 538	-1 054 840	-1 250 000
Vaskeri	9	-600	0	0	0
Energi/fyring	10	-62 263	-40 845	-80 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 230	-257 950	-284 000	-292 500
Andre driftskostnader	11	-610 729	-557 838	-487 000	-602 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 401 454**	**-3 225 019**	**-3 223 840**	**-3 596 500**
DRIFTSRESULTAT		**156 752**	**140 211**	**333 160**	**338 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	47 295	49 332	0	0
Finanskostnader	13	-213 338	-228 006	-213 000	-194 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-166 043**	**-178 674**	**-213 000**	**-194 000**
ÅRSRESULTAT		**-9 292**	**-38 463**	**120 160**	**144 500**
Overføringer:					
Udekket tap:		-9 292	-38 463		

UELANDSGATE 61 SAMEIE
ORG.NR. 971277955, KLIENTNR. 1023

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 560	13 287
Forskuddsbetalte kostnader		11 657	17 002
Driftskonto OBOS-banken		379 526	250 893
Sparekonto OBOS-banken		113 971	309 758
SUM OMLØPSMIDLER		**513 715**	**590 940**
SUM EIENDELER		**513 715**	**590 940**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 393 442	-2 384 150
SUM EGENKAPITAL		**-2 393 442**	**-2 384 150**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 816 141	2 937 897
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 816 141**	**2 937 897**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 377	19 645
Leverandørgjeld		28 553	16 330
Påløpte renter		1 086	1 218
SUM KORTSIKTIG GJELD		**91 015**	**37 193**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**513 715**	**590 940**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Uelandsgate 61 Sameie

Karoline Lundekvam /s/ Kjetil Sørlien Nordanå /s/ Karsten Blomvik /s/

Annika Maria Trobäcker /s/

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	540
Felleskostnader	2 965 932
Homenet Internett	284 592
Fryseboks	360
Vaskeri	180 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 431 424**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie fra Telenor Norge AS	60 198
Leie av basestasjon til Ice Communication Norge AS	66 584
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 782**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 905
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 905**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-205 000
SUM STYREHONORAR	**-205 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 718

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 024
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 024**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-56 274
Drift/vedlikehold VVS	-61 944
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 280
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 304
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-229 802**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-697 936
Feie- og tilsynsgebyr	-16 281
Renovasjonsgebyr	-356 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 071 048**

NOTE 9
VASKERI
KOSTNADER VASKERI

Drift/Vedlikehold	-600
SUM KOSTNADER VASKERI	**-600**
SUM VASKERI	**-600**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-62 263
SUM ENERGI / FYRING	**-62 263**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 750
Container	-82 516
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 793
Annet driftsmateriale	-1 227
Vaktmestertjenester	-340 180
Renhold ved firmaer	-90 000
Snørydding	-19 508
Gressklipping	-20 178
Andre driftskostnader	-25 084
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 718
Bank- og kortgebyr	-4 240
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-534
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-610 729**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 206
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 153
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 213
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	176
Andre renteinntekter	547
SUM FINANSINNTEKTER	**47 295**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-213 338
SUM FINANSKOSTNADER	**-213 338**

NOTE 14
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.

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket 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 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,04 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-3 122 382	
Nedbetalt tidligere	184 485	
Nedbetalt i år	121 756	
		-2 816 141
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 816 141**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i UELANDSGATE 61 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UELANDSGATE 61 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H30A3-86C05-Q44W7-DAFEG-WJ6OZ-BGSAB

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-05 13:50:39 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H30A3-86C05-Q44W7-DAFEG-WJ6OZ-BGSAB

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 25.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.26
Selskapsnummer: 1023 **Selskapsnavn:** UELANDSGATE 61 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

Karoline Lundekvam er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Karsten Blomvik og Kjetil Sørlien Nordanå er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 215 000 NOK

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eila Hansen Ring

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kjetil Sørlien Nordanå

☐ Øivind Bøås

Sak 7 Røyklukt i leilighet

Sende ut informasjon til alle bygg, henge opp lapper, minne om borettslagloven og eierseksjonsloven som sier noe om at man ikke skal påføre andre unødvendig ulempe eks gjennom plagsom lukt.

Strengere husordenregler og bør følges opp mer konsekvent.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensreglene (viser til sak nr. 7)

x. Røyking på sameiets eiendom skal ikke foregå i innvendige fellesarealer, eller i eller umiddelbart ved inngangspartier, oppgangsdører, vinduer eller andre steder hvor røyk kan trekke inn i bygget. Røyking skal uansett skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Begrense eie av flere boligseksjoner i vedtektene, selv om det er regulert fra før i eierseksjonsloven §23

I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen fysisk eller juridisk person eie mer enn to boligseksjoner i sameiet. Bestemmelsen gjelder også indirekte eierskap gjennom selskaper eller tilknyttede enheter.- Brudd på bestemmelsen kan medføre bortfall av stemmerett for overskytende seksjoner og eventuelt pålegg om salg.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2026 for UELANDSGATE 61 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 971277955
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 30. mars kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

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:**
> Karoline Lundekvam er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Karsten Blomvik og Kjetil Sørlien Nordanå er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000 NOK

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 215 000 NOK

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Ett styreverv til valg.

Innstilling
Styret er positive til kandidatene og ønsker at kandidatene blir vedtatt.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eila Hansen Ring (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eila Hansen Ring

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øivind Bøås (20 stemmer)
Kjetil Sørlien Nordanå (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øivind Bøås
Kjetil Sørlien Nordanå

7. Røyklukt i leilighet

Fremmet av: Eila Hansen Ring

Hei, dette er et pågående problem i H blokken hvor det ofte lukter røyk inni leilighetene til samtlige i blokka,

Dette har pågått i flere måneder, og er et tilbakevendende problem.

Det gir redusert bokvalitet og innestengt lukt da den setter seg i materialer i leiligheten. Vi vet heller ikke hvem som røyker, men har hengt opp lapp i H og blokken ved siden J.

Vi har også prøvd å banke på hos alle i oppgangen men ikke fått tak i alle. Har også dokumentert alle ganger det lukter.

Styrets innstilling
Se sak. nr. 8

> **Forslag til vedtak:**
> Sende ut informasjon til alle bygg, henge opp lapper, minne om borettslagloven og eierseksjonsloven som sier noe om at man ikke skal påføre andre unødvendig ulempe eks gjennom plagsom lukt.
> Strengere husordenregler og bør følges opp mer konsekvent.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av husordensreglene (viser til sak nr. 7)

Styrets innstilling basert på sak 7:

Forslag til vedtak – revidering av husordensregler (røyking)

Bakgrunn: Det har over tid vært utfordringer knyttet til røyking som medfører ulemper for øvrige beboere i ulike oppganger. Etter eierseksjonsloven skal bruk av seksjoner og fellesarealer ikke påføre andre seksjonseiere urimelig eller unødvendig ulempe.

Forslag til nytt punkt i husordensreglene:

x. Røyking på sameiets eiendom skal ikke foregå i innvendige fellesarealer, eller i eller umiddelbart ved inngangspartier, oppgangsdører, vinduer eller andre steder hvor røyk kan trekke inn i bygget. Røyking skal uansett skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25.

Styrets innstilling
Se beskrivelse

> **Forslag til vedtak:**
> x. Røyking på sameiets eiendom skal ikke foregå i innvendige fellesarealer, eller i eller umiddelbart ved inngangspartier, oppgangsdører, vinduer eller andre steder hvor røyk kan trekke inn i bygget. Røyking skal uansett skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere, jf. eierseksjonsloven § 25.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Begrense eie av flere boligseksjoner i vedtektene, selv om det er regulert fra før i eierseksjonsloven §23

Fremmet av: Annika Maria Trobäcker

Forslag på text till att infoga om begrensning av eie av boliger i sameie:

Lovbestemt begrensning til å eie flere boliger i henhold til Eiersektionsloven paragraf 23.

Regelen om at man som hovedregel ikke kan eie mer enn to boligseksjoner i samme sameie, er forankret i **Eierseksjonsloven § 23**. Dette er en lovbestemt begrensning, og ikke bare en paragraf i vedtektene.

Dette står i Lovtekst:

Eierseksjonsloven § 23 setter en begrensning på hvor mange boligseksjoner én person eller juridisk enhet kan eie i samme sameie. Hovedregelen er at ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i samme eierseksjonssameie. Forbudet gjelder også indirekte erverv gjennom selskaper med nær tilknytning.

- **Hovedregel:** Maks to boligseksjoner per person/enhet.
- **Unntak:** Fritidsboliger er unntatt fra denne begrensningen.
- **Omfang:** Forbudet dekker både direkte kjøp og indirekte erverv via aksjer/andeler i selskap (f.eks. selskaper i samme konsern).
- **Formål:** Hindre at én aktør får for stor makt på årsmøtet eller monopoliserer utleie i sameiet.

Dersom noen erverver flere enn to seksjoner i strid med loven, kan det føre til at de ikke får stemmerett for de overskytende seksjonene, og i ytterste konsekvens salgspålegg.

Styrets innstilling
Allerede regulert i eierseksjonsloven §23, kan også stå i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> I henhold til eierseksjonsloven § 23 kan ingen fysisk eller juridisk person eie mer enn to boligseksjoner i sameiet. Bestemmelsen gjelder også indirekte eierskap gjennom selskaper eller tilknyttede enheter. Brudd på bestemmelsen kan medføre bortfall av stemmerett for overskytende seksjoner og eventuelt pålegg om salg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

VEDTEKTER

for

UELANDSGATE 61 SAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 26. mai 1987. Endret på sameiermøte den 22.04.2002, 29.04.2003 og 07.04.2005. Revidert på sameiermøte den 04.04.2013. Endret på sameiermøte den 18. mars 2019.

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1 Sameiets navn er Uelandsgate 61 Sameie. Sameiet består av 101 seksjoner av eiendommen gnr. 219 bnr. 232 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 30.4.87.

§ 2 Formålet med dannelsen av sameiet er å:
a) Ivareta driften av boligsameiet
b) Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. c) Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 13.

Kapittel II. Sameiernes rådighet, rettigheter og plikter
§ 3 Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til

sameiebrøken.

§ 4 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret og forretningsfører til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regel. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5 Boligsameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Styret fastsetter à kontobeløp, som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett å pålegge vedkommende tre måneders skriftlig varsel å flytte og å selge seksjonen.

§ 6 Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Sameier som leier ut sin seksjon er ansvarlig for at leietakere gjøres kjent med husordensreglene.

§ 7 Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. (Jfr. eierseksjonsloven).

§ 8 Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 13 andre ledd.

Kapittel III. Sameiermøtet

§ 9 Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst elleve sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10 Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig til sameiers postadresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 9 første ledd.

§ 11 På ordinært sameiermøte skal behandles:

a) Årsberetning fra styret.
b) Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
c) Valg av styre med vararepresentanter.
d) Valgavrevisor.
e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stedet, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

§ 12 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst èn av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
b) Endring i vedtektene.
c) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 14 Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

§ 15 Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Kapittel IV. Styret

§ 16 Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 3-5 medlemmer og minst ett varamedlem.

Styret velges for 2 år, varamedlem(mer) for 1 år. Styrets leder velges særskilt. Første gang- og ellers når kontinuitet eller andre forhold tilsier det, velges minst ett styremedlem for en kortere eller lengre periode.

Styrets medlemmer bør være en sameier og helst være bosatt i gården.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 17 Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Avtaler, kontrakter, forpliktelser og liknende med varighet på 3 år og lenger skal forelegges sameiermøtet for godkjenning

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§ 18 Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlinger eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøte.

Kapittel V. Tiltak i den enkelte seksjon

§ 20 Sameier som utfører bygningsmessige endringer, installerer/endrer/omplasserer ildsted eller utfører andre tiltak i sin seksjon plikter å undersøke hvilke krav og regler av betydning for tiltaket som følger av gjeldende lover og forskrifter.

Sameier som utfører bygningsmessige endringer, installerer/endrer/omplasserer ildsted eller utfører andre tiltak i sin seksjon plikter å undersøke hvilke krav og regler av betydning for tiltaket som følger av sameiets vedtekter eller andre gjeldende regler og retningslinjer for sameiet.

Sameier er selv ansvarlig for at ethvert tiltak gjennomføres i henhold til gjeldende regler.

§ 21 Det er ikke tillatt å skifte ut, male eller på annen måte gjøre endringer når det gjelder:

a) vinduer
b) leilighetsdører
c) gamle "kjøkkeninngangsdører"

Disse tiltakene utføres ved fellesprosjekter i regi av styret.
Vinduer kan skiftes ut dersom styret har gitt godkjennelse til dette. Skriftlig søknad sendes styret før oppstart. Styret kan be om nødvendig dokumentasjon.

§ 22 Det er ikke tillatt å gjøre endringer inne i seksjonen som berører bygningens bærende konstruksjoner.

§ 23 Det anbefales å utføre rehabiliteringen av våtrom i henhold til retningslinjene i sameiets støtteordning for rehabilitering av våtrom. Dersom gjeldende retningslinjer følges, og dette dokumenteres, gis det tilskudd etter gjeldende regler.

For rehabilitering av våtrom gjelder det for øvrig søknadsplikt etter lov om planlegging- og byggesaksbehandling 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven) for visse tiltak. Sameier er selv ansvarlig for å følge gjeldende krav.

Ved gjennomføring av tiltak som medfører søknadsplikt og av tiltak som innebærer utskiftning av soilrør, utskiftning av grenrør til toalett, utskiftning av grenrør til sluk og/eller utskiftning av sluk skal skriftlig melding om dette sendes til styret.

Styret kan be om dokumentasjon der dette er nødvendig for å føre kontroll med tiltak av betydning for fellesskapet.

§ 24 Ved rehabilitering av baderom og kjøkken har sameier ansvar for at eventuelle innkledninger av felles vann- og avløpsrør, samt grenrør med sluk i tak på bad, enkelt lar seg demontere.

Kapittel VI. Uaktsomhet og mislighold

§ 25 Ved forsikringsskader har styret anledning til å belaste ansvarlig seksjonseier/skadevolder - hvis skaden skyldes uaktsomhet - med egenandelen i sameiets byggforsikring. Dette gjelder ikke for skader som kan tilskrives sameiets fellesanlegg. Sluk på bad med tilhørende grenrør regnes ikke som fellesanlegg.

§ 26 Opphevet.

§ 27 Opphevet.

Kapittel VII. Forholdet til eierseksjonsloven

§ 28 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.



Uelandsgate 61 Sameie

Uelandsgate 61
O460 Oslo

e-post **styret@uelandsgate61.no**
internett **www.uelandsgate61.no**

HUSORDENSREGLER

FOR

UELANDSGATE 61 SAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 26. mai 1987.
Sist oppdatert på sameiermøte den 22.04.02.

GENERELT

Formålet med husordensreglene er å sikre ro og orden i sameiet. Beboerne skal til enhver tid være informert om disse. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er avgjørende for et godt bomiljø. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensregler skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Sameieren plikter å behandle eiendommen/leiligheten med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for enhver skade på bygning, inventar og utstyr som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Uelandsgate 61 Sameie har rett til å endre husordensreglene innenfor bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

YTRE ORDEN

1) Inngangsport til gårdsplass, inngangsdører til oppganger, loft og kjeller skal alltid holdes låst.

2) Gårdsplass, adkomstveier, portrom, trappeoppgang, trapperepos, felles kjeller-og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo og sportsartikler.

3) Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Papp som skal kastes i de grønne beholderne, skal slås sammen/rives/skjæres opp først for best mulig plassutnyttelse. Murpuss, fliser, stein o.l. må ikke legges i beholderne, da dette kan føre til maskinelle skader i forbindelse med søppelhåndteringen. Søl omkring beholderne må ikke forekomme. Større gjenstander, byggavfall, samt murpuss o.l. må beboer selv besørge bortkjørt til egnet deponi.

4) Samtlige balkonger er brannbalkonger og må være fri for gjenstander. Balkongen må ikke benyttes til lufting av tøy, sengeklær eller møbler.

5) Sykler parkeres i sykkelstativene. Parkering mot tørkestativ og trappegelender skal ikke forekomme. Parkering av sykler i kjeller skal kun skje i egen bod. Det skal heller ikke parkeres sykler i oppgangen av hensyn til fremkommelighet, sikkerhet og renhold. Transport av sykler gjennom oppganger unngås.

6) Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å male vinduer og vegger utvendig, sette opp skilt, antenner, flaggstenger osv..

7) Beboerne må være portneren behjelpelig med å holde gårdsplassen i orden og verne om plenene og beplantningen.

8) Egen tørkeplass er avsatt på gårdsplass. Tørkeplassen benyttes kun til tørking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v.. Banking av tepper m.m skal bare foretas på stålstativ foran søppelskuret.

   Lufting og banking må bare skje:

alle hverdager	kl. 08^{00} – 19^{00}
lørdager	kl. 08^{00} – 14^{00}

   Ta vasketøyet inn så snart det er tørt, slik at flest mulig kan få benytte tørkeplassen. Tøyet tas inn senest kl. 17^{00} før helgedager. Tørkeplassen benyttes ikke søn- og helligdager.

FELLESROM -GENERELT

Fellesrom omfatter loft med egen tørkeplass, trappeoppganger, samt kjeller med 3 vaskerier.
Se ovenstående avsnitt om ytre orden punkt 1-5.

FELLESROM - LOFT OG KJELLER

1) På loft er det avsatt eget område for klestørk. Unngå at vann renner på gulvet fra tøyet.

2) Renhold av egne lofts- og kjellerboder med kjellervindu besørges av den enkelte beboer.

3) Husk å slukke lyset på loft og i kjeller.

FELLESROM - TRAPPEOPPGANGER

1) Vasking av trappeoppganger besørges av egen vaskehjelp på sameiets regning.

2) Det har også blitt registrert at beboere setter søppel ut i oppgangen som blir stående opptil flere dager. Dette fører til vond lukt i oppgangene samtidig som det står i veien for trappevasken. Søppel anbringes snarest mulig til søppelbeholderne

FELLESROM – VASKERIER

1) Vaskerier kan benyttes alle dager mellom 07.45 og 23.00.
   Se oppslag i hvert vaskeri som omhandler instruks/rutine for bruk.

INDRE ORDEN

1) Ved fremleie skal sameier gi styret skriftlig melding, og oppgi navn på leietaker og ny tilskrivningsadresse.

2) Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.

3) Ved rehabilitering av baderom skal eventuelle innkledninger av vann-og avløpsrør gjøres på en slik måte at enkel demontering kan foretas. Dermed vil sameieren unngå store kostnader i etterkant for å sette baderommet i stand , ved behov for utbedringer av røropplegg.

4) Utskiftning av vinduer og baderomssluk skal byggemeldes med kopi til styret.

5) Beboer plikter å holde rom der det er vannrør oppvarmet, slik at frysing i rørene unngås.

6) Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhets-kravene i forskriften. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom. Ansvaret innebærer:

- å være oppmerksom på faresignaler som oppstår, som varme sikringer og stikkontakter (kan bli brune), lysbuer/gnister eller tilløp til lysbuer (tegn på dårlig kontakt).
- å få kontrollert anlegget på bakgrunn av slike faresignaler
- å få utbedret de mangler som avdekkes

7) Beboer plikter å gi feier adgang til leiligheten. Varsel om feiing og tilsyn vil bli gitt. Feiing og tilsyn skal skje etter behov, men minst hvert fjerde år.

8) Hver sameier har ansvar for at røykvarsler og slukkeutstyr (pulverapparat eller husbrannslange) er installert i sin leilighet.

9) Hver sameier har ansvaret for og skal sørge for at ildstedene i sin leilighet er i forskriftsmessig stand. Sameieren skal sørge for at:

- kamin, peis og lignende ikke er skadet.
- brannmurene ikke er sprukne eller tildekket.
- Ved installasjon av nytt ildsted skal det foreligge skriftlig godkjenning fra kvalifisert kontrollør, ingen meldeplikt til Brann-og redningsetaten som tidligere. Feierne kan foreta slik kontroll. Sameiets styre anbefaler at Brann- og redningsetaten, brann-forebyggende avdeling, feie-og fyringsseksjonen , kontaktes for godkjenning. Dette sikrer at feierne kan foreta feiing og tilsyn og dermed redusere faren for brann og skader.
- Fra 1. Juli 1998 er det av miljøhensyn bare tillatt å installere rentbrennende ildsteder. Informasjonen er gitt i Teknisk forskrift til plan-og bygningsloven (se § 8-52) og Norsk Standard 3059. Kravet gjelder ikke for: Murte peiser, kleberstein-og kakkelovner, andre ildsteder som kan dokumentere utslipp innenfor gjeldende bestemmelser, ildsteder som omplasseres, samt bevaringsverdige ildsteder produsert før 1940.

10) Av sikkerhetshensyn er det ikke tillatt å lagre gassbeholdere i bodene.

11) Det er ikke tillatt å holde eller passe hund og andre dyr som kan sjenere øvrige beboere uten styrets skriftlige tillatelse. Ved fremleie gjelder samme bestemmelser, tilsvarende for samboere. Unntak fra denne regelen kan kun gis når beboeren av rent spesielle årsaker må ha hund, som f. eks. førerhund for blinde, tjenestehunder for politi og tollvesen, samt dersom gode grunner tilsier det.
Tillatelse må i hvert tilfelle godkjennes av styret på forhånd.
Styret kan gi tillatelse dersom søknad, erklæring, og nabovarsel er sendt styret., og dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene.

12) Beboerne må alltid opptre på en slik måte at naboer ikke forstyrres, spesielt mellom kl. 23^{00} og 06^{00}. Musikkanlegg må benyttes slik at det ikke sjenerer naboen. Musikkøvelser og –undervisning må ikke finne sted etter kl. 19^{00} , og i det hele tatt ikke på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med sameiets styre og etter samtykke fra beboerne i de nærmestliggende seksjonene.

Anmelderen
7 Vigrinsgen

IV 948
1931

Expeditions-Dokument

angaaende Vaningshus

paa Matr.-No. 61 Ullandsgaten Blokk II

Indlevert 1ste juli 1931

Attestert
Duplikat sendt brandtaxen

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

Kristiania den 1ste juli 1931

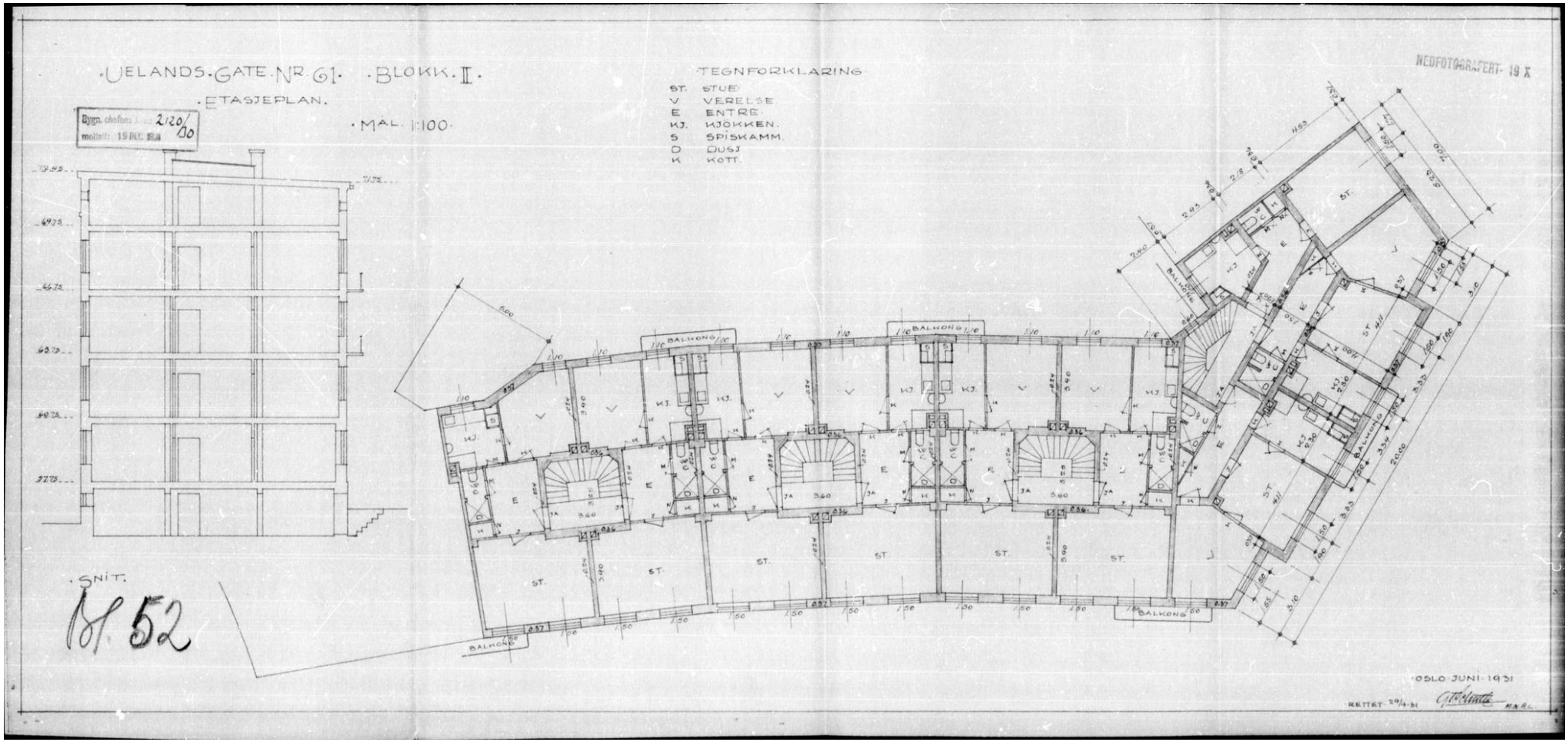
A. Mellands

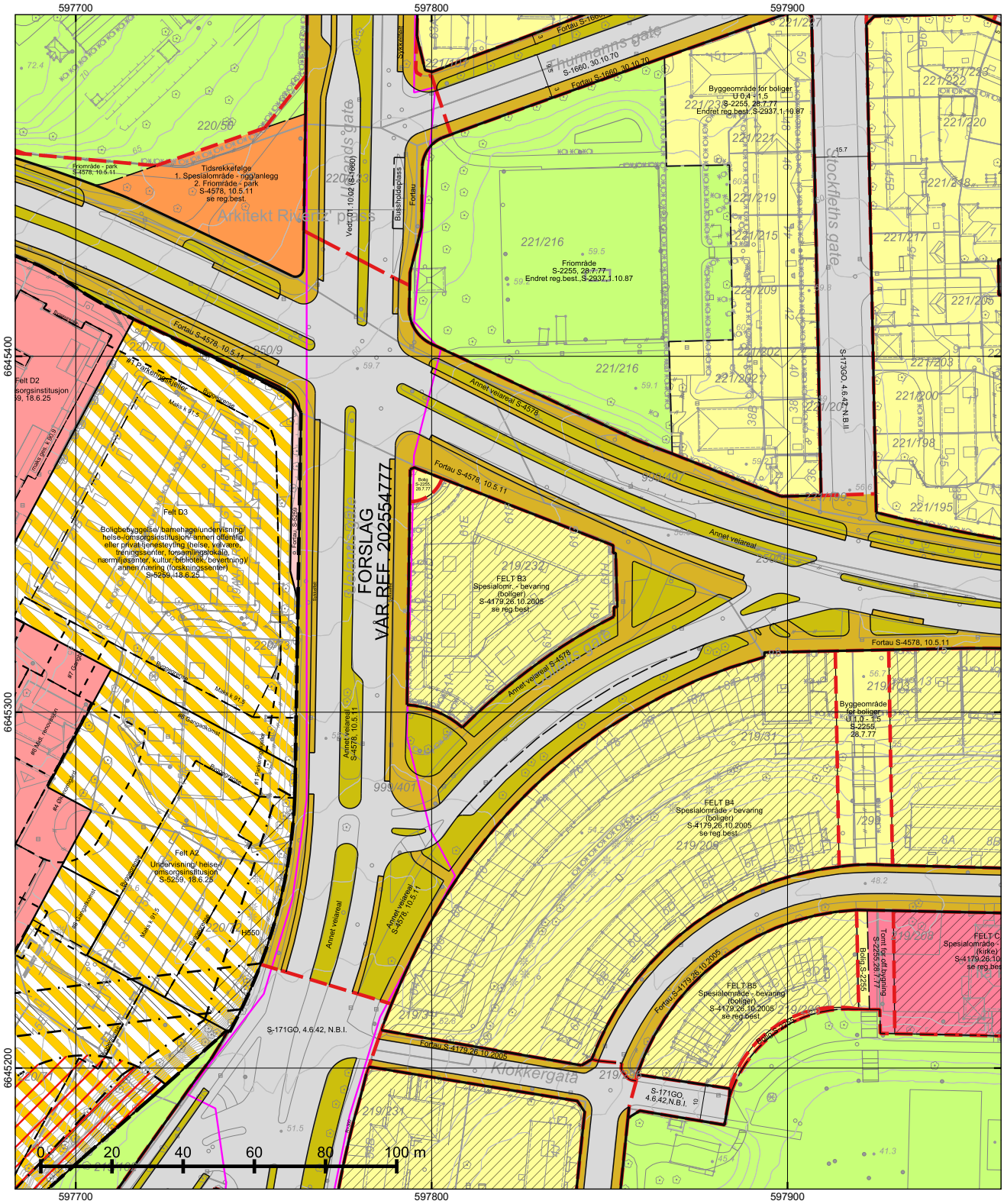
Opm.chefen jr. nr. 561
Mott: 3 JUL.

Sendes hr. reguleringschefen
Nr 61 Ullandsgt. er maalt — og 120 ? Mandalsveien
og 14 Dannemyrveien — saaledes som situationsplanen viser men kartparrettningen
er ikke innlaget. Kartparrettningen av
de enkelte blokker er ikke begynt.
Den korte repetisjonen paa kr. 1405,28 og
kr. 7701,27 paa kabelvogn 120 ? Mandalsveien og
14 Dannemyrveien (se anbefalning Gjerpenfeldt & Co.
reg.)

Oslo opmålingsvesen 6/7 1931

Reg. chefen jr. nr. 955
mott: 7. JUL. 1931


UELANDS GATE NR 61 BLOKK II
ETASJEPLAN.
MÅL 1:100
TEGNFORKLARING
ST. STUE
V VERELSE
E ENTRE
KJ. KJØKKEN
S SPISKAMM.
D DUSJ
K KOTT.
SNIT.
A-B 52
BALKONG
OSLO JUNI 1931



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

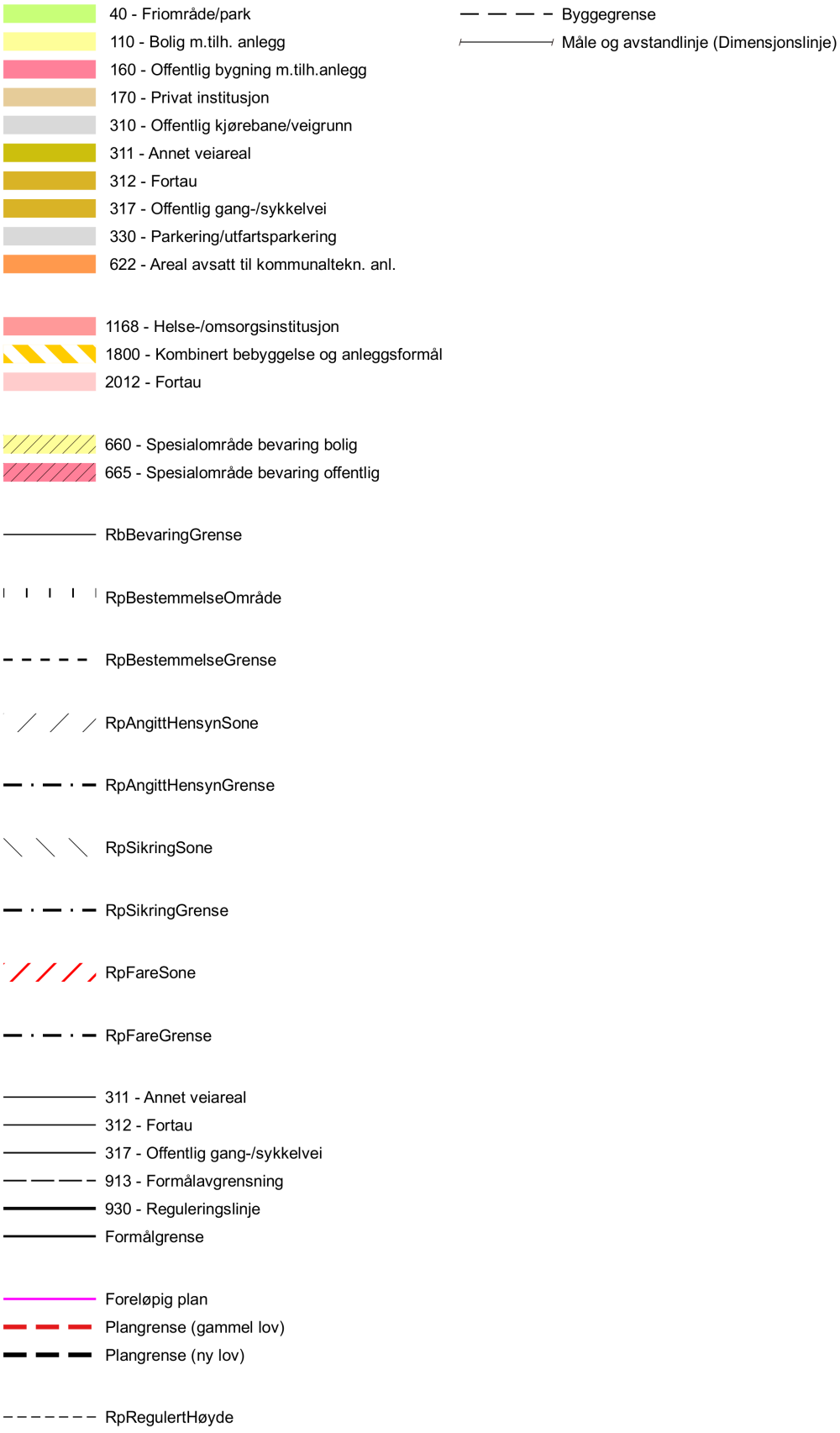
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

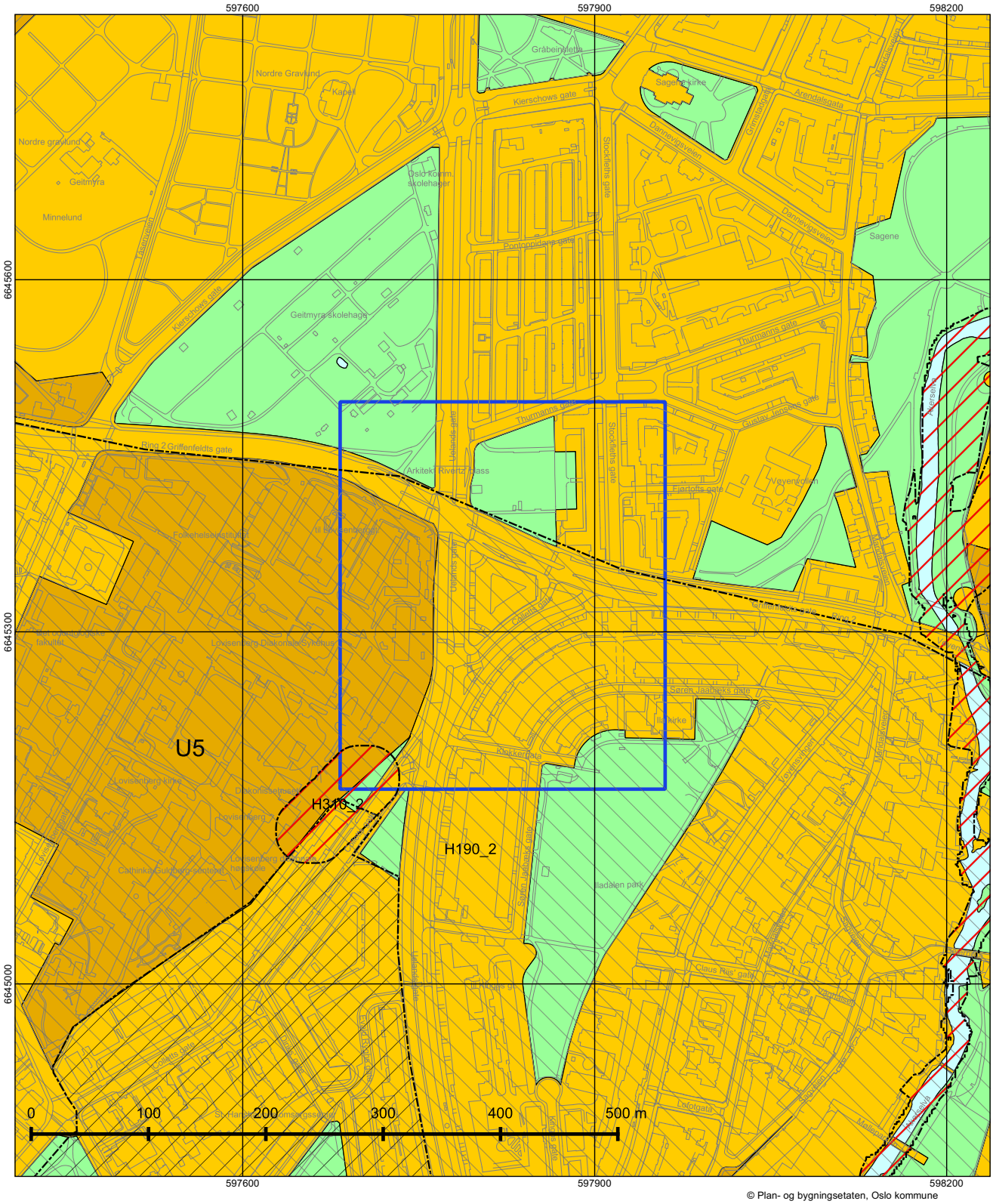
PlottID/Best.nr: 163558/ 86540583
Deres ref.:
Adresse: Uelands gate 61
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/232

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163558/86540583
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



A

GNR. 219 BNR. 232

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 9.juni 1932 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

§ 1.
Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 40 år regnet fra 1.oktober 1981

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 12.762 beregnet etter 6 prosent av kr. 300,- pr. m² og av nettoarealet - 709 m² Avgiften betales fra 1.okt.1981 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 første gang

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. I likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

5. SEP. 2007 10:11 OSLO KOM EIEND. OG BYFORN. ETATEN NR. 892 S. 1

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

5. SEP. 2007 10:11 OSLO KOM. EIENDD. OG BYFORM. ETATEN NR. 892 S. 2

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste – bortleie – pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til endret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Misligholdt.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

For det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år for festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19–21.

5. SEP. 2007 10:12 OSLO KOM EIEND. OG BYFORN. ETATEN NR. 892 S. 3

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kontere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den 16/6-82

Som fester: Ivar E. Vallgård
Tonje Larsen

For Oslo kommune: Oslo kommune
Boligdirektøren

Ole M. Nilsen

Andelsselskapet
Uelandsgate 61

Einar Bjørnstad
Einar Bjørnstad

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at ...andelsselskapet Uelandsgt. 61 ..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: ROAR JACOBSEN
ADVOKAT
Født: .....
Adr.: .....

2.: .....
Født: .....
Adr.: .....

5. SEP. 2007 10:12 OSLO KOM. EIENDO. OG BYFORN. ETATEN NR. 892 S. 4

GNR. 219 BNR. 233

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 9. juni 1932 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

§ 1.
Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 40 år regnet fra 1. oktober 1981

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

Festeavgift betaler festeren årlig kr. 13.698 beregnet etter 6 prosent av kr. 300.- og av netto-arealet-761 m2 pr. m². Avgiften betales fra 1.okt. 1981 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 første gang.

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. ..... pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus..... og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

5. SEP. 2007 10:12 OSLO KOM EIEND. OG BYFORM. ETATEN NR. 892 S. 5

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

5. SEP. 2007 10:12 OSLO KOM. EIEND. OG BYFORM. ETATEN NR. 892 S. 6

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste – bortleie – pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

For det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19–21.

5. SEP. 2007 10:12 OSLO KOM. EIEND. OG BYFORM. ETATEN NR. 892 S. 7

§15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den

Som fester: Astrid B. Vallgård

Terje Larsen

For Oslo kommune: Oslo kommunes Bygningsrådsavd.

Ole M. Nilsen

Andelslaget
Uelandsgt. 61 B

Einar Bjørnstad

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at andelsselskapet Uelandsgt. 61 B ..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: ROAR JACOBSEN ADVOKAT

Født: .....

Adr.: .....

2.: .....

Født: .....

Adr.: .....

5. SEP. 2007 10:12 OSLO KOM EIENDOM OG BYFORM ETATEN NR. 892 S. 8

GNR. 219 BNR. 234

412-00020-0

12/422

9. juni 1932

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst..... utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

1000 m²

§ 1.
Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 40 år regnet fra 1.oktober 1981

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

For 77 544,- pa 1/10-91

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ~~17.928.-~~ beregnet etter 6 prosent av 1.92.

og av nettoarealet -773,8 m2

kr. 300,- pr. m². Avgiften betales fra 1. okt. 1981 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 første gang.

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr..... pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus..... og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

5. SEP. 2007 16:12 OSLO KOM EIENDOMSFORVALTNING NR. 892 S. 9

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke oppurbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte ha foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørsfers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er hjemfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og få utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

5. SEP. 2007 10:13 OSLO KOM. EIEND. OG BYFORN. ETATEN NR. 892 S. 10

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste – bortleie – pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

For det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19–21.

5. SEP. 2007 10:13 OSLO KOM. ELEND. OG BYFORN. ETATEN NR. 892 S. 11

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den

Som fester: Andelsselskapet Uelandsgt. 61 C

Tonje Larsen

For Oslo kommune: Oslo kommune
Boligdirektøren

Ole M. Nilsen

Andelsselskapet
Uelandsgt. 61 C

Einar Bjørnstad

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at andelsselskapet Uelandsgt. 61 C ..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: ROAR JAE ADVOKAT

Født:

Adr.:

2.:

Født:

Adr.:

5. SEP. 2007 10:13 OSLO KOM. EIEND. OG BYFORN. ETATEN NR. 892 S. 12

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Bislett
Marte Natland Johansen

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.09.2026
36-0387/25	24/14266 - 37	Anita Christine Bliksvær	

Uelands gate 61 K - gnr./bnr./seksjon nr. 219/232/45 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Uelandsgate 61 Sameie og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 29. september 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av seksjon nr. 45 i Uelands gate 61 K på gnr./bnr. 219/232.

Festeavgiften
Uelandsgate 61 Sameie betaler en årlig festeavgift på kr 140 962. Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. oktober 2021. Neste regulering vil bli 1. oktober 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Festekontrakten er ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, forlenget på samme kontraktsvilkår til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Bestemmelse om forkjøpsrett i festekontraktens § 12
Den 27. august 1982 ble det tinglyst nye vilkår i festekontrakten for gnr./bnr. 219/232. Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelsen eller samtykke til tinglysing siden tomten er bebygget.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kopi av festekontrakten
Vedlagt følger kopi av gjeldende festekontrakt.

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om eiendommen/seksjonen og dens rettigheter, må innhentes fra:

Uelandsgate 61 Sameie, S1023 v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg
Festekontrakt

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

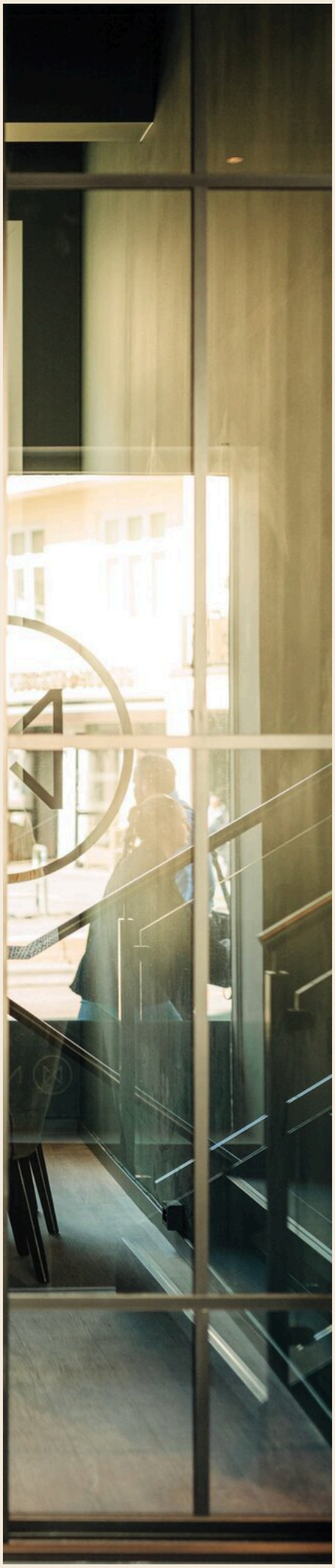
Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0387/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Uelands gate 61K 0460 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 232, snr 45 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Helene Almli

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566