

Uelands gate 59E



Velkommen til

Uelands gate 59E



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

ALEXANDER KIELLANDS PLASS

Attraktiv og flott 3-roms m/to balkonger - Stilrent kjøkken fra 2020 - Bad fra 2018 - Fyring og v.v inkl. - Sentralt

Prisantydning	5 350 000,-
Fellesgjeld	227 137,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 578 487,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 086,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1941

Megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Uelands gate 59E!

- Dette er en attraktiv og lys 3-roms leilighet i 2. etasje, perfekt plassert i et ettertraktet område ved Alexander Kiellands plass. Her bor du med et spennende utvalg av kaféer, spisesteder og kulturopplevelser rett utenfor døren, samtidig som St. Hanshaugen, Sagene og Grünerløkka er kun en kort spasertur unna.

- Moderne 3-roms m/god planløsning
- To balkonger: én vestvendt på ca. 3 m^2 og én østvendt på ca. 4 m^2
- Stilrent Epoq-kjøkken fra desember 2020
- Delikat baderom oppusset i 2018
- Fyring og varmtvann inkl.
- Ingen forkjøpsrett
- Rolig sidegate
- Nydelige parker og grønne lunger utenfor døren
- God tilgang til kollektivtransport
- Attraktiv beliggenhet med kort vei til "alt"
- Felles treningsrom, vaskeri, sykkelbod og mulighet for leie av gjesterom

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	7 kvm

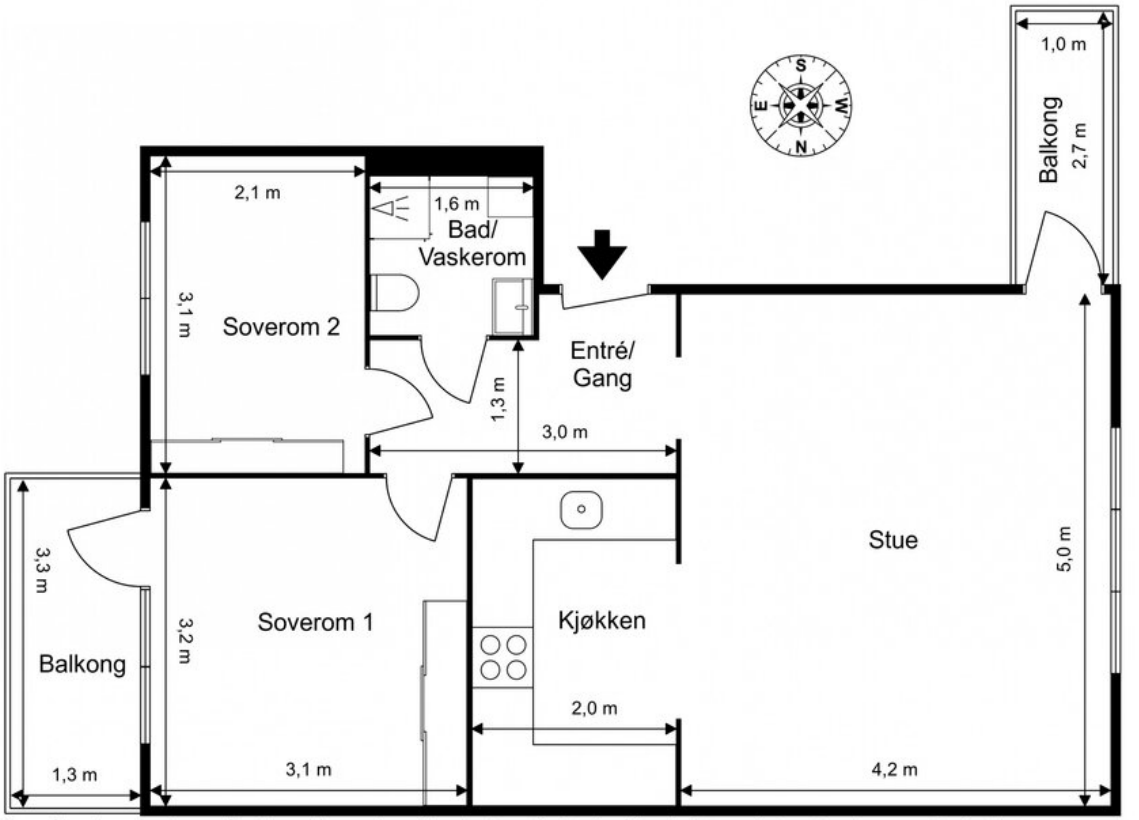
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

BOLIGTAKSTMANNEN

Uelands gate 59E, 0460 Oslo
2. etg.



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no






DagDrømmerne


DagDrömmerna














Mixed
EMOTIONS
LONDON
PARIS


LONDON
PARIS













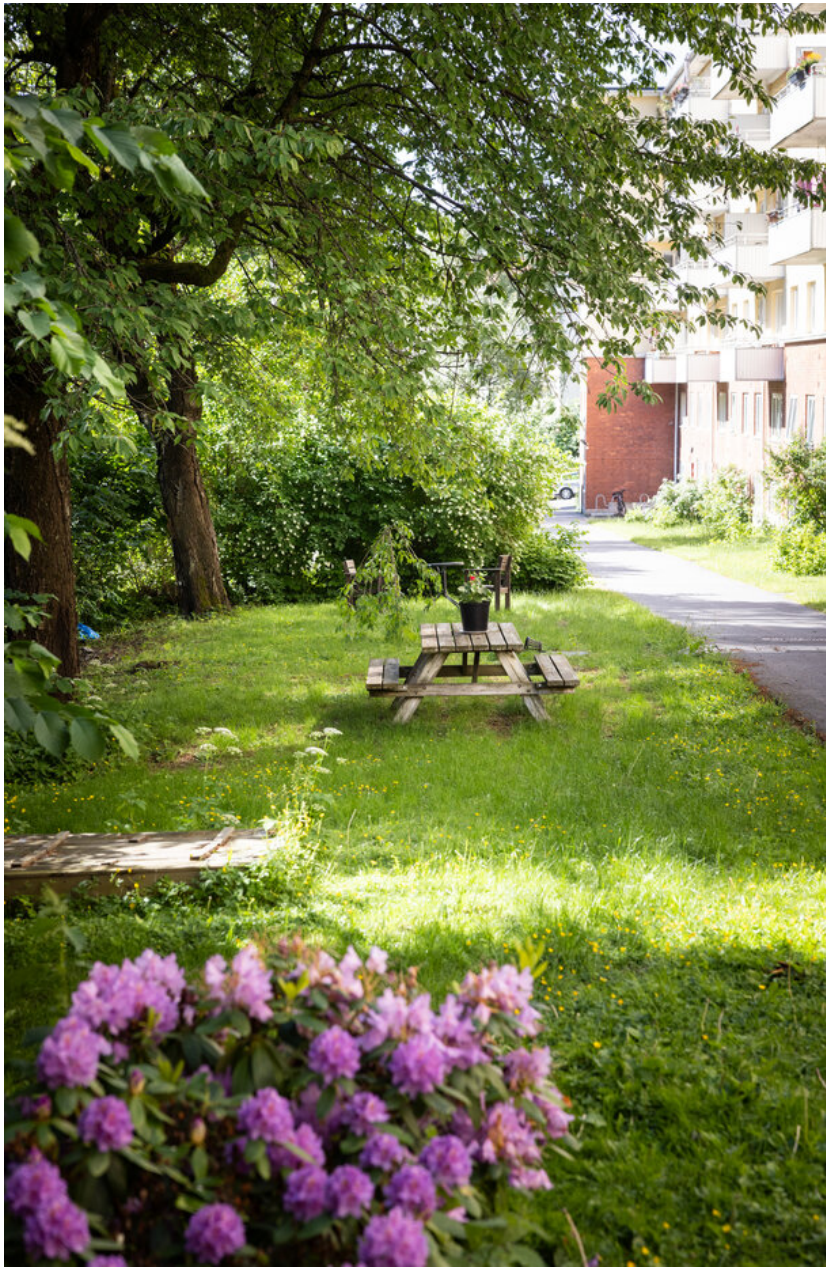












Informasjon

Uelands gate 59E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0407/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Uelands gate 59E, 0460 OSLO
Gnr 219, bnr 231 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 56 i Uelandsg 59 Borettslaget, org.nr. 956464218

Selger
Ida Indreiten

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)
227 137,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 577 137,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 578 487,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 587 787,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1941

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad/vaskerom, to soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det praktisk plass til å henge yttertøy på knaggrekke og oppbevare sko i et skoskap eller på en hylle.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med laminat, og overflatene er malt i lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen har du utgang til en hyggelig, vestvendt balkong på ca. 3 kvm.

KJØKKEN:
Moderne Epoq-kjøkken fra desember 2020 med god skap- og benkeplass. De sorte, glatte frontene gir et stilrent uttrykk, mens laminatbenkeplaten har en nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbart blandebatteri med dusj. Innredningen inkluderer både over- og underskap med belysning under overskap. Mellom benkeplate og overskap er veggen malt for et rent uttrykk. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer: induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det stilfulle, integrerte vinskapet i kjøkkeninnredningen rommer opptil 6 flasker. Avløpspumpe er montert i underskap under vasken.

HOVEDSOVEROM M/UTGANG TIL BALKONG:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Soverommet har behov for modernisering, men byr på gode muligheter for tilpasning og personlig preg. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe med speilglass.

Fra soverommet har du utgang til en herlig, østvendt balkong på ca. 4 kvm – perfekt for morgenkaffen. Skap din egen uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

SOVEROM 2:

Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørssgarderobe.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen, oppusset i 2018. Innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Dusjsonen har innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og rørfordelerskap med stoppekran.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,3 kvm, merket med "209". Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør i malt tre med kikkhull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Vinduer mot vest er datostemplet 1991.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med lufteluke på soverom1. Elektrisk vifte på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Leiligheten blir varmet opp via radiatorer samt gulvvarme på baderommet.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2018: Bad/vaskerom ble renovert i 2018.
2020: Kjøkkenet ble renovert (utenom gulv).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker,

lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Oppdaget sprekk i flis på badet i 2016. Badet ble derfor totalrenovert i 2018. Noe misfarging/sopp (?) på fuger i dusjen.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Badet ble totalrenovert i 2018, inkludert nytt toalett, innredning etc. Det ble også lagt opp til vaskemaskin. Det ble satt inn vaskemaskin på badet i 2020, med egeninnsats på kapping av innredning/skap for å få plass til vaskemaskin under.
Arbeid utført av Våtrom AS og Harry Martinsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja
Beskrivelse: Ja, badet ble totalrenovert i 2018.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Beskrivelse: Det hender at det stiger litt vann opp fra avløp når vaskemaskin står på. Dette er trolig fordi "koppen"/vannlåsen blir full, og det siles ut litt og litt vann videre til vannrøret/avløpet.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Service og rens av vannpumpe på kjøkken i 2023. Ingen feil funnet, kun regelmessig service og rens.
Arbeid utført av Direkte Rørservice AS.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Elektrikerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2020 - nytt røranlegg, påkobling av stikkontakter og lys, montering av komfyrvakt, jordfeilautomat til stikk stekeovn.
Arbeid utført av Snortheim Elektro og Rådgivning.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Det har vært snakk om bytting av vinduer i samarbeid med borettslaget, men det er enda usikkert. Det er ikke vedtatt noe.

Tilleggskommentar
Kjøkkenet ble totaloppusset i desember 2020. Epok kjøkken fra Elkjøp, inkludert nye hvitvarer og vinskap fra Elkjøp. Håndtak på vegghengt glasskap/hyller er limt på med superlim, da det ikke var en løsning for å skru dem inn uten å ødelegge glasset.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler

som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering: Rekkverket i den sydvendte balkonger tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverkene ble målt til henholdsvis 101 cm og 94 cm.
Anbefalte tiltak: Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket i den vestvendte balkongen heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører:
Oppsummering: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Vinduer regnes som en del av fasade og er borettslagets ansvarsområde.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Anbefalte tiltak avtrekk: I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Vannbåren varme:
Oppsummering: Anlegget har normal funksjonalitet, med bl.a nyere radiator og termostat. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder.

Ventilasjon:
Oppsummering: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover en luftespalte under vindu på soverom1 og muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe 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 overnevnte 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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Borettslaget får levert fjernvarme fra Fortum Varme.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 086,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 4 086,-

Herav:

Vedlikeholdsinnbetaling kr. 80,-

Felleskostnader kr. 4 006,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet varmtvann og fyring, internett, trappevask, vaktmester, festeavgift, vedlikehold, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, driftskostnader og forretningsfører.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 328 277,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 313 108,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia (tidligere Get) for leveranse av digitale TV-signaler og internett. Avtalen inkluderer internett med en hastighet på 250 Mbps. Ønskes høyere hastighet, må dette dekkes av den enkelte. TV-abonnement må også betales separat, men ved bestilling vil dere få rabatt dersom dere oppgir at dere bor i Uelands gate 59.

Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Uelandsgate 59 ligger kun ca. to minutters gange fra Alexander Kiellands plass, like ved Iladalen. Borettslaget består av 92 andeler fordelt på ti oppganger (A-K). Bygget er tilknyttet fjernvarme, og det er felles sykkelbod og vaskeri i kjelleren.

Hjemmeside
https://uelandsgt59.lettstyrt.no/

Felles treningsrom:
Beboerne har tilgang til et treningsrom med diverse apperater. Rommet kan benyttes kl 09-21, av beboere i U-59. Sønd / helligdager skal det ikke brukes.

Utleie av gjesterom:
Styrerommet er et hyggelig gjesterom som kan leies av alle som bor i borettslaget. Rommet leies av andelseier for kr 200,- pr natt, og betales 5 dager i forkant til U59 på Vipps. Kan også bookes og betales på kort varsel når det er ledig. Gjesterommet har dobbel sovesofa, dyner og puter, og man må selv ha sengetøy, + håndhåndkle på wc.

Vaktmester
BRL Uelands gate 59 har én deltidsansatt vaktmester. Vaktmesteren har det dagelige tilsynet med borettslagets eiendom, innvendige og utvendige arealer utenom andelseierens leiligheter. Blant hans oppgaver er nødvendig snømåking, klipping av gress og annet forefallende vedlikehold som utskifting av lyspærer i oppgangene, i kjeller og lignende. Det ligger ikke til hans oppgaver å holde rent i oppganger, tørkerom, vaskerier etc.

Vedlikeholdshistorikk:
2024: Kartlegging av leiligheters standard på vinduer. Utskiftning av to stk. avtrekksvifter.

2022-2023:
Prosjekt bergvarme. Styret har arbeidet med å legge om fra fjernvarme til bergvarme. Avgjørelsen ble endelig vedtatt på generalforsamling og konverteringen ble finansiert med et låneopptak. Prosjektet ble ferdigstilt og skrudd på i 2023.

2021:
Utskiftning av to stk. avtrekksvifter, Feilsøking og utskifting av ekspansjons-tank i varmesental, fjerning av radiator i tørkerom, demontering av EL-kjele, montert ladestasjon, Oppgradering av utearealer (satt opp gjerde, ny plen, beplantning), nye vinduer i vaktmesterbolig.

2020:
Rørfornying.

2019:
Montering av nye postkasser, oppgradering av utearealer (Asfaltering, inngangsparti til dører i bakgård,beplanting og søppel og papirskur), oppgradert vaskerom med nye vaskemaskiner og tørketromler.

2018:
Tilstandsvurdering av bygningsmasse (utarbeidet vedlikeholdsplan i regi av OPAK), utskiftning av takvifte, nye fellesdører og fellesvinduer ut mot bakgård.

Forretningsfører

Norian Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 227 137,- pr. 01.03.2025

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 114948235
Rest lånebeløp: 2 888 334,00
Innfrielsesdato: 01.04.2037
Gjeldende rente: 4,669%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.49664
Rest lånebeløp: 15 107 527,00
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Gjeldende rente: 5,9%

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.

Fellesformue
Kr 7 902,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -1 242 520. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 214 959.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad arrangeres to ganger i året, en om høsten og en om våren. Hver leilighet plikter å sende en person på dugnad ellers vil styret avkreve en dugnadsavgift som fastsettes av styret.

Årlig dugnadsgebyr på ca. kr. 1 300,- må påregnes, ved ikke oppmøte.

Dyrehold
Søknader om husdyrhold sendes til styret. Husdyrhold skal også forhåndsgodkjennes av beboere i samme oppgang. Dersom det i ettertid kommer klager kan styret tilbakekalle godkjennelsen.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1343592

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 578 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet av Oslo Kommune. Avtalen ble forlenget i 1985 med 80 år. Pr. 2023 utgjør den årlige avgiften kr. 156 292,-. Festeavgiften kan økes cirka hvert 10. år.

Informasjon om festetomt

Festetid: Gyldig 80 år fra 22.11.1985.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær og svært sentral beliggenhet i Iladalen, like ved Alexander Kiellands plass. Iladalen ligger mellom Sagene, sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen, med gangavstand til det meste som Oslo kan by på. Nærområdet er grønt og fint, og omkranset av flere parker med gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. På andre siden av Akerselva finner man "Løkka" med byens mest spennende og varierte utvalg av barer, kaféer, restauranter og butikker. Noen hundre meter fra leiligheten ligger Vulkan med utested (BAR Vulkan) og Mathallen som byr på spennende matmarkeder med kort- og langreiste fristelser, vinkurs, konserter m.m.

Nærsenteret i Kiellands hus er i umiddelbar nærhet har det du trenger til det daglige, som matbutikk, frisør, kafé, bensinstasjon og Vinmonopol. Søndagsåpen Matkroken ligger også rett rundt hjørnet. Det er også et par spennende serveringssteder rett i nærheten som Colonel Mustard og Gutta fra Calcutta. Ærverdige Tranen er nylig omgjort til Åpent Bakeri på dagtid og Lofthus Samvirkelag med byens kanskje beste pizza på kvelden. Det er også flere gode skoler og barnehager i nærheten.

Det er flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS på Ila. Det er fine tur- og parkmuligheter i Iladalen, langs Akerselva og på St. Hanshaugen. I St. Hanshaugen Park er det hyggelig å gå eller løpe en tur, det er også uteservering i sommerhalvåret i parken. Her serveres pizza, pasta, hamburgere, småretter, snacks og øl.

Området har gode muligheter for offentlig kommunikasjon, fra holdeholdeplassen rett ved går buss 34 mellom Ekeberg hageby og Tåsen, mens buss 54 går mellom Kjelsås og Aker brygge. Det er også gode parkeringsmuligheter i området.

Den populære 21-bussen er å finne på Alexander Kiellands plass 200 meter fra leiligheten, her går også buss 33, 34 og 54 (går hele døgnet). 37-bussen finner du på Lovisenberg, denne tar deg enkelt til Handelshøyskolen BI. Flybussen har avgang fra Kiellands plass.

Nærmeste trikkeholdeplass er Biermanns gate, her går to busslinjer og trikk 11, 12 og 13 med jevnlige avganger. Om lag 12 min reisevei til HiOA med 21-bussen (20 min til fots) og 18 min reisetid til Blindern med buss og trikk. Med sykkel bruker du omtrent det samme.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Alexander Kiellands plass - Linje FB5, 21, 33, 34, 54 (1 min unna i gangavstand)
Trikk: Birkelunden - Linje 11, 12, 18 (10 min unna i gangavstand)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 14.03.1941. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 foreligger ferdigattest for utvidelse av eksisterende balkonger/bygg av nye, datert 07.11.1996.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom, datert 12.03.2021.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde - bevaring (boliger), ihht. reguleringsplan S-4179, vedtatt 26.10.2005. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak:
Lovisenberggata 15 med flere - Planforslag til politisk behandling - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere
Saksnummer: 201711927 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.08.2017

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/231:
22.11.1934 - Dokumentnr: 901462 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,703
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår
Best. i festeavtale av 22.11.1934 utgår.
Forlenges med 80 år fra 15.3.1985
Årlig avgift kr 145.030.
Bestemmelser om pant for forfalt festeavgift
Kommunens samtykke ved overdragelse/fremleie
Forkjøpsrett for kommunen
Med flere bestemmelser

19.12.1990 - Dokumentnr: 77206 - Best. iflg. festekontrakt
Gjelder feste
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

22.11.1934 - Dokumentnr: 901462 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,703
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår
Best. i festeavtale av 22.11.1934 utgår.
Forlenges med 80 år fra 15.3.1985
Årlig avgift kr 145.030.
Bestemmelser om pant for forfalt festeavgift
Kommunens samtykke ved overdragelse/fremleie
Forkjøpsrett for kommunen
Med flere bestemmelser

22.01.1935 - Dokumentnr: 990840 - Erklæring/avtale
vedr. dreneringsledn. m.v.

04.07.1935 - Dokumentnr: 990841 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

04.07.1935 - Dokumentnr: 990842 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

22.11.1934 - Dokumentnr: 901460 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:102
UTSKILT FRA FLERE BNR

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 453,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 322,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 066,- 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 9. mars 2025

Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Uelands gate 59E

Uelands gate 59E

Nabolaget Iladalen - vurdert av 403 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	9 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	20 min 1.5 km

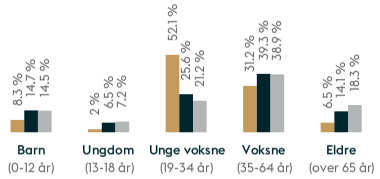
Offentlig transport

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	12 min 0.9 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	39 min

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	6 min 0.4 km
Lovisenberg Diakonale barnehag... 64 barn	8 min 0.5 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 73/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Arkitekt Rivertz plass balløkk...	4 min
Iladalen park kunstgress	5 min
Sagene Squash Senter	9 min
SATS Ila	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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Nydalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Uelands gate 59 E
0460 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1941
BRA: 59 m^2
BRA-i: 54 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	0	1

Supertakst
GNR: 219 BNR: 231 ANR: 56
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Uelands gate 59 E
0460 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27678

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket i den sydvendte balkonger tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverkene ble målt til henholdsvis 101 cm og 94 cm.

Anbefalte tiltak

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket i den vestvendte balkongen heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Vinduer regnes som en del av fasade og er borettslagets ansvarsområde.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget har normal funksjonalitet, med bl.a nyere radiator og termostat. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover en luftespalte under vindu på soverom1 og muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.2.2025	**24.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Kristin Indreiten**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert fagilg leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Uelands gate 59 E, 0460 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	219	Bruksnr:	231	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	56	Leilighetsnr:	H0201		

Byggeår: **1941**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet oppført i en etasje, i byggets 2. etg. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong, og er utvendig kledd med forblendingsstein og malt murpuss. Taket er tekket med takstein, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Bad/vaskerom ble totalrenovert i 2018.	Ja
2020	Kjøkkenet ble totalrenovert (utenom gulv).	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	59	54	5	0	7
Totalt m²	**59**	**54**	**5**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	54	54	0	Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.	
Totalt m²	**54**	**54**	**0**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg er det en kjellerbod, merket med "209" og "5E", på ca. 5,3 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Det er to balkonger i leiligheten, en østvendt med tilgang fra soverom på ca. 4,2 m2 og en vestvendt på ca. 2,7 m2 med tilgang fra stuen. Tilgang til fellesvaskeri i kjelleren og sykkelstativer utendørs. Festet tomt felles for hele borettslaget på totalt 4.586 m2. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#gref

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert to overdekkede balkonger i betong. En mot øst på ca. 4 m2 med tilgang fra soverom, og en vestvendt på ca. 3 m2 med tilgang fra stuen. Den vestvendte balkongen har plastheller i gulv og rekkverk i betong. Rekkverk i den østvendte balkongen er med metallplater og aluminium.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverk i den østvendte balkongen er nyere enn byggeår, det samme gjelder plastheltene på gulv i den sydvendte balkongen. Ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverket i den sydvendte balkonger tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverkene ble målt til henholdsvis 101 cm og 94 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket i den vestvendte balkongen heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør i malt tre med klikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer mot vest er datostemplet 1991.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Vinduer regnes som en del av fasade og er borettslagets ansvarsområde.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Epoq montert i desember 2020 med sorte glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i formpresset laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert avløpspumpe, komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1941. Ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



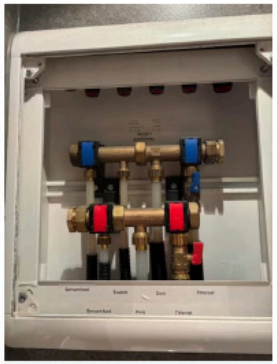
Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i bad/vaskerom.

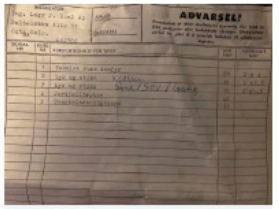
Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved baderoms og kjøkken renovering i henholdsvis 2018 og 2020.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet etter byggeår, men ukjent når dette ble gjennomført.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei



Kursfortegnelse sikringsskap.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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. Tilstandsgraden 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.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Anlegget er borettslagets ansvar, bruken dekkes av felleskostnader.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Anlegget har normal funksjonalitet, med bl.a nyere radiator og termostat. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteluke på soverom1. Elektrisk vifte på baderom, omluftsfilter på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover en luftespalte under vindu på soverom1 og muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Våtrom



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende soverom2 mot våtsone, uten avvik.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet ble totalrenovert i 2018.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det registreres noe misfarging i fugemasse i dusjsonen, som bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverom2 ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt diverse dokumentasjon fra oppføring av våtrommet.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

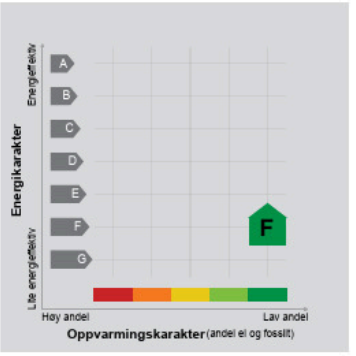
Leilighet i boligblokk

2. etasje



ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 59E
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541406
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-89340
Dato	09.03.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Tiltak utendørs**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1941
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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.

Pliktene 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

NORIAN

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nydalsveien 33
0484OSLO

Deres ref.: 20-0407/24
Vår ref.: 091-1-56/8638
Dato: 27.02.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Uelands Gate 59.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Uelands Gate 59**
Organisasjonsnummer:	956464218
Gårds- og bruksnummer:	219 / 231
Seksjons-/andelsnummer:	56
Adresse:	Uelandsgate 59 E, 0460 OSLO
Eier/medeier:	Indreiten, Ida Kristin

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Vedlikeholdsinnbetaling	80,00
Felleskostnader	4 006,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 4 086,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 227 137**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 7 902

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Husbanken
Lånenummer:	114948235
Rest lånebeløp:	2 888 334,00
Innfrielsesdato:	01.04.2037
Gjeldende rente:	4,669%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.49664
Rest lånebeløp:	15 107 527,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
Gjeldende rente:	5,9%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja, borettslaget har bestemmelser om styregodkjenning.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut leilighet før tidligst ett år etter innflytting. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker.

NORIAN

	Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning.
Forsikring:	Protector Forsikring ASA Polisenummer 1343592
Dyrehold:	Dyrehold er kun tillatt med styrets skriftlige godkjenning. Vennligst se borettslagets husordensregler.
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har inngått kollektiv avtale om TV og internett med Telia. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste.
Oppvarming:	Borettslaget får levert fjernvarme fra Fortum Varme.
Sikringsordning:	Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Vennligst ta kontakt med styret for nærmere informasjon om historikk. Vedlikeholdshistorikk: 2022-2023: Prosjekt bergvarme. Styret har arbeidet med å legge om fra fjernvarme til bergvarme. Avgjørelsen ble endelig vedtatt på generalforsamling og konverteringen ble finansiert med et låneopptak. Prosjektet ble ferdigstilt og skrudd på i 2023. 2021: Utskiftning av to stk. avtrekksvifter, Feilsøking og utskifting av ekspansjons-tank i varmesental, fjerning av radiator i tørkerom, demontering av EL-kjele, montert ladestasjon, Oppgradering av utearealer (satt opp gjerde, ny plen, beplantning), nye vinduer i vaktmesterbolig. 2020: Rørfornying. 2019: Montering av nye postkasser, oppgradering av uteareal er (Asfaltering, inngangsparti til dører i bakgård, beplanting og søppel og papirskur), oppgradert vaskerom med nye vaskemaskiner og tørketromler. 2018: Tilstandsvurdering av bygningsmasse (utarbeidet vedlikeholdsplan i regi av OPAK), utskiftning av takvifte, nye fellesdører og fellesvinduer ut mot bakgård.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles ved å ta kontakte styret.
Hjemmeside:	https://uelandsgt59.lettstyrt.no/
Øvrig informasjon:	Årlig dugnadsgebyr på ca. kr. 1 300,- må påregnes, ved ikke oppmøte. Felleskostnadene inkluderer brensel, varmt vann, kommunale avgifter, kabel-TV (Telia), vaktmester, forsikring, renhold, samt drift og vedlikehold av fellesanlegg. Grunnen er festet. Jfr. festekontrakten økes festeavgift cirka hvert 10. år (gyldig 80 år fra 22.11.1985).

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 27.02.2025:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Stein Guttorm Gausereide
Epost:	u59oslo@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

BORETTSLAGET UELANDS GATE 59

TIRSDAG 19. MARS 2024
KL. 17:30

STED:
NORIAN sine lokaler
Stortingsgata 2, 0158 OSLO

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møtereglene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Borettslaget Uelands gate 59

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: 19.03.2024
Tidspunkt: 17:00
Sted: NORIAN sine lokaler. Stortingsgata 2, 0158 OSLO

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Som møteleder foreslås Bethina Bakken (fra NORIAN).

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Som protokollfører foreslås Bethina Bakken (fra NORIAN).
   Protokollvitner velges på møtet.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til etterretning.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Styret foreslår en godtgjørelse på kr 175 000 for den gjennomførte styreperioden.
   Styret fordeler honoraret internt.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Stein Guttorm Gausereide	På valg: 2024
Styremedlem	Carine Pascual	På valg: 2024
Styremedlem	Kari Steihaug	På valg: 2024
Styremedlem	Marcus Martinuzzi	På valg: 2024
Varamedlem	Sophie Ravn Spurkeland	På valg: 2024
Varamedlem	Martin Aleksander Michalsen	På valg: 2024

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Stein Gausereide stiller til valg som styreleder for 1 periode.

Det skal velges 3 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Kari Steihaug stiller til valg som styremedlem for 1 periode.
Marcus Martinuzzi stiller til valg som styremedlem for 2 perioder.
Carine Pascual stiller til valg som styremedlem for 2 perioder.

Det skal velges 2 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Astrid Godø Giæver stiller til valg som varamedlem for 2 perioder.
Erland Grev Hesthagen stiller til valg som varamedlem for 2 perioder.

NORIAN
eiendomsforvaltning

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Ansvar for utskiftning av vinduer og ytterdører

Forslagsstiller: Seksjon 8

Forslagsstillers saksfremstilling:
Borettslaget har i dag, slik andelseier forstår, ingen felles ansvar for utskiftning av vinduer og ytterdører, til tross for at det er normen i mange andre borettslag, og det ifølge Huseierne er styret i borettslagene som skal stå for utskiftning.

Det er flere fordeler ved å legge ansvaret for utskiftning av vinduer og balkongdører til styret.

1) Man kan som borettslag søke støtte fra Enova til bytte av mer isolerende og energieffektive vinduer og balkongdører. Det kan man ikke som enkeltperson i et borettslag.

2) Det er borettslaget som er ansvarlig for borettslagets fasade. Når utskiftning av vinduer og balkongdører overlates til hver enkelt, kan dette være i strid med Plan- og bygningsetatens føringer for fasadeendringer.

3) Når man selger og kjøper leilighet i borettslaget, og tidligere selger ikke har overholdt ansvaret med å vedlikeholde vinduer og balkongdører overføres problemet til kjøper. Det unngår man hvis borettslaget har ansvaret.

4) Ved kollektive skifter og vedlikehold som borettslaget står for kan man få kvantumsrabatter, noe hver enkelt av oss ikke får.

Forslagsstillers forslag til vedtak (forslag A):
Andelseiers forslag til vedtak:

1) Utskiftning av gamle vinduer og balkongdører blir styrets ansvar, og det skal fremgå i vedtektene.

2) Styret lager en oversikt over status på vinduer og balkongdører i alle andelene, og hva det vil koste å bytte ut det som er gammelt og skadet av vinduer og balkongdører.

3) Styret kommer tilbake til generalforsamlingen ved neste anledning, og legger frem en sak for kollektiv utskiftning av gamle vinduer og balkongdører hvor tidsplan og kostnad legges ved. I kostnadberegningen skal det tas høyde for at borettslaget søker Enova for støtte, og det skal fremgå stipulert hva andelene vil få i økte felleskostnader som følge av utskiftning.

4) Andeler som har relativt nye vinduer, som ikke er skadet eller har behov for utskifting, kan søke styret om å beholde sine nokså nye vinduer og slippe å betale for de nye vinduene tilsvarende det fellesskapet sparer på å unnta de leilighetene det gjelder.

Styrets saksfremstilling:
Styret stiller seg positiv til forslagsstillers forslag til vedtak, men det byr på noen problemstillinger som kartlegging, opptak av lån, innvirkning på fellesgjeld og nedbetaling av lån, innhenting av tilbud, type vindu, om vi skal pålegge noen å skifte, osv.

Styrets forslag til vedtak (forslag B):

- Styret vil sette i gang kartlegging av vinduer og balkongdører i blokken for å få oversikt over hvordan det står til
- Vi vil innhente tilbud fra 2 til 3 aktører
- Vi vil sjekke med Enova om vi kan få støtte
- Vi vil sjekke med Plan og Bygg om de har noen føringer
- Vi vil diskutere med Norian hvordan vi best kan løse utfordringer i forhold til ulike beløp i fellesgjeld (f.eks. ta opp nytt lån som sidepost)
- Vi vil vurdere å pålegge enkelte beboere å skifte, f.eks. om vinduer er eldre enn 30 år, eller som bør skiftes.
- Vi vil se på muligheten for å endre vedtekter, men tenker at det har vært så ulik praksis i blokken at mulig vi best kan tilrettelegge for at vedtekter endres etter tiltak er utført og før neste omgang om ca. 25 år. I så tilfelle bør dette også inkludere leilighetsdører.

Dersom vi begynner nå og ting går på skinner kan det være ønskelig å få på plass nye vinduer før neste vinter. Men, dette kan vi ikke love nå.

NORIAN
eiendomsforvaltning

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
Borettslaget Uelands gate 59
org. nr. 956464218

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Stein Guttorm Gausereide
Styremedlem	Carine Pascual
Styremedlem	Kari Steihaug
Styremedlem	Marcus Martinuzzi
Varamedlem	Sophie Ravn Spurkeland
Varamedlem	Martin Aleksander Michalsen

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	u59oslo@gmail.com
Postadresse:	Borettslaget Uelands gate 59 c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Borettslaget Uelands gate 59 C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	NORIAN Regnskap AS
Telefon:	+47 22 91 14 86
Epost:	eiendom@norian.no

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA
Polisenummer:	1343592

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian. Utdrag:

Installering av Bergvarme: Det store prosjektet i 2023 var installasjonen av bergvarme, som tok lengre tid enn forventet på grunn av utfordringer med å få nødvendige godkjenninger og selve utførelsen. Overgangen til det nye systemet ble fullført sent i oktober.

Samarbeid med Hafslund Celsio: Vi inngikk avtale for å benytte det gamle fjernvarmesystemet som backup og spisslast, noe som fungerer godt, også når det er på det kaldeste ute.

Innkjøringsutfordringer: Det har vært noen utfordringer med temperaturjusteringer for varme i leilighetene ved utetemperatur fra ca. 10 til ca. 0 grader. Dette arbeides det med.

Redusert Energiforbruk: Energiforbruket fra fjernvarmen har vist seg å ligge på ca. 30% av foregående års forbruk under de kaldeste månedene, noe som er positivt.

Økonomi og Investering: Selv om prosjektet endte med å koste litt mer enn budsjettet på grunn av økte priser, betrakter vi bergvarmeprosjektet som en god investering. Det har vært en skuffelse at støtte fra Enova ikke ble innvilget.

Kommunale Utgifter og Økonomisk Situasjon: Kommunale utgifter har økt, og selv om det foreligger et håp om å unngå økning i husleien, er det en realitet som kan bli nødvendig å vurdere.

Bakgårdens Tilstand: Det omfattende gravearbeidet i bakgården krever etterarbeid, noe styret håper å kunne adressere gjennom dugnadsinnsats. Det er også planer om å legge til rette for et utekjøkken og reparere skader forårsaket av gravearbeidet.

Borettslaget Uelands Gate 59
2023

Document ID: 04204551-e442-4d73-bd2a-65dbf45ce4c58

Årsregnskap for Borettslaget Uelands Gate 59

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		3 810 288	3 803 253	3 801 288	3 968 364
Andre inntekter		42 597	197 490	30 000	130 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	**3 852 885**	**4 000 743**	**3 831 288**	**4 098 364**
Lønn og personalkostnader	2	267 815	267 815	266 662	267 813
Renhold		69 996	69 996	75 500	90 000
Kabel-TV/Bredbånd		203 699	189 468	202 800	211 900
Kommunale avgifter		593 732	489 013	570 600	701 900
Strøm og nettleie		97 246	121 476	130 000	150 000
Fjernvarme og fyring		1 073 620	1 348 369	1 173 864	300 000
Andre driftskostnader	3	21 211	15 981	35 000	29 400
Reparasjon og vedlikehold	3	1 288 119	143 006	6 875 000	366 100
Eksterne tjenester	3	163 743	159 554	162 200	170 400
Serviceavtaler	3	53 198	50 850	59 000	65 100
Forsikringer		222 831	189 377	212 200	237 800
Andre kostnader	3	261 550	269 529	265 892	272 592
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 316 759**	**3 314 433**	**10 028 718**	**2 863 005**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-463 874**	**686 310**	**-6 197 430**	**1 235 359**
DRIFTSRESULTAT:		**-463 874**	**686 310**	**-6 197 430**	**1 235 359**
Finansinntekter		79	79	0	0
Finanskostnader		778 725	286 969	681 110	1 020 400
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-778 646**	**-286 890**	**-681 110**	**-1 020 400**
ÅRSRESULTAT		**-1 242 520**	**399 420**	**-6 878 540**	**214 959**
Resultat		**-1 242 520**	**399 420**	**-6 878 540**	**214 959**
Overført til udekket tap		**-1 242 520**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**399 420**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-1 242 520**	**399 420**	**0**	**0**

Document ID: 04204551-e442-4d73-bd2a-65dbf45ce4c58

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4,5	6 941 228	902 000
Sum varige driftsmidler		**6 941 228**	**902 000**
Sum anleggsmidler		**6 941 228**	**902 000**
Kundefordringer		12 522	24 563
Forskuddsbetalte kostnader		538 403	484 449
Sum fordringer		**550 925**	**509 012**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 962 598	1 739 657
SUM OMLØPSMIDLER		2 513 523	2 248 670
SUM EIENDELER		**9 454 751**	**3 150 670**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		**9 200**	**9 200**
Annen opptjent egenkapital		-10 651 633	-9 409 112
Sum opptjent egenkapital		-10 651 633	-9 409 112
SUM EGENKAPITAL	7	**-10 642 433**	**-9 399 912**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 402 930	11 760 944
Borettsinnskudd		162 800	162 800
Sum annen langsiktig gjeld		**18 565 730**	**11 923 744**
Leverandørgjeld		741 197	516 997
Skyldige offentlige avgifter		12 108	10 128
Annen kortsiktig gjeld		778 149	99 713
Sum kortsiktig gjeld		**1 531 454**	**626 838**
SUM GJELD		**20 097 184**	**12 550 582**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 454 751**	**3 150 670**

Document ID: 04204551-e442-4d73-bd2a-65db45ce4c58

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

Note	2023	2022

OSLO, 30.12.1900
Borettslaget Uelands Gate 59

Stein Guttorm Gausereide
Styrets leder

Marcus Martinuzzi
Styremedlem

Kari Steihaug
Styremedlem

Carine Pascual
Styremedlem

Document ID: 04204551-e442-4d73-bd2a-65db45ce4c58

Balanserapport 2023 for Borettslaget Uelands Gate 59

Disponible midler

Borettslaget Uelands Gate 59

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 621 832**	**1 602 203**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-1 242 520	399 420
Endring anleggsmidler	6 039 228	0
Endring langsiktige lån	6 641 986	-379 792
B. Årets endring i disponible midler	**-639 762**	**19 628**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**982 069**	**1 621 832**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	550 925	509 012
Kontanter og Bank	1 962 598	1 739 657
Omløpsmidler	**2 513 523**	**2 248 670**
Kortsiktig gjeld	-1 531 454	-626 838
Disponible midler	**982 069**	**1 621 832**

Document ID: 04204551-e442-4d73-bd2a-65db45ce4c58

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Document ID: 04204551-e442-4d73-bd2a-65db45ce4c58

Note 1 Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	3 712 968
Fakturert vedlikehold	88 320
Andre driftsinntekter – leie av rom	9 000
Andre inntekter	11 397
Andre inntekter - dugnadsgebyr	31 200
Sum driftsinntekter	**3 852 885**

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2023	2022
Styrehonorar	150 000	150 000
Fastlønn	68 400	68 400
Feriepenger	6 977	6 977
Arbeidsgiveravgift	42 438	42 438
Sum lønnskostnader	**267 815**	**267 815**

Antall årsverk: 0
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Andre driftskostnader eiendom	21 211
Sum andre driftskostnader	**21 211**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	192 663
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	10 878
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	480 502
Brannvarsling og skallsikring annet	15 236
Rep. og vedlikehold utearealer	4 201
Rep. og vedlikehold prosjekt	584 639
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 288 119**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 785
Andre konsulenthonorarer	16 252
Forretningsførsel og regnskap	109 424
Ligningsoppgaver	24 188
Annen fremmed tjeneste	4 094
Sum eksterne tjenester	**163 743**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	29 259
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	23 939
Sum serviceavtaler	**53 198**

Andre kostnader

	2023
Leie container	46 606
Inventar og kontormaskiner	13 077
Kontorrekvisita	588
Lisens og systemkostnader	18 101
Kontingent	2 900
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 500
Festeavgift	156 292
Bank- og kortgebyrer	5 349
Gebyrer ved purring	290
Annen kostnad	13 263
Tap på fordringer	1 768
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-184
Sum andre kostnader	**261 550**

Document ID: 04204555f-e442-4d73-bd2a-65db45ce4c58
Document ID: 04204555f-e442-4d73-bd2a-65db45ce4c58

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Installasjon av varmepumpe	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	902 000	0	902 000
Tilganger i året	0	6 039 228	6 039 228
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**902 000**	**6 039 228**	**6 941 228**
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.	0	0	0
Balanseført 31.12.	**902 000**	**6 039 228**	**6 941 228**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Borettslaget fester gnr. 29, bnr 231 i Oslo kommune. Det oppgitte beløp er anskaffelseskost ved borettslagets ferdigstiftelse i 1935.

Levetiden på bygget er så lang at det ikke foreligger nedskrivningsplikt.

Prosjekt installasjon av varmepumpe ble ferdig i desember 2023 og derfor avskrivning for dette starter fra 1. januar 2024.

Note 5 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2023
Pantelån	12 760 000
Påløpte avdrag	0
Totalt	**12 760 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokført verdi:

	2023
Bygninger	902 000
Tomt	0
Totalt	**902 000**

Note 6 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	1 796 589
Bankinnskudd	158 269
Skattetrekkskonto	7 740
Saldo per 31.12.	**1 962 598**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 7 740
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 7 740

Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	9 200	-9 409 112	**-9 399 912**
Årsresultat	0	-1 242 521	**-1 242 521**
Saldo 31.12.	**9 200**	**-10 651 633**	**-10 642 433**

Note 8 Langsiktig gjeld

	2023
Husbanken lån 11494823	
Opprinnelig lånesum	9 000 000
Restlån per 01.01.	3 278 260
Nedbetalt i år	187 423
Restsaldo per 31.12.	**3 090 837**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:2037
Renter:4,55%

	2023
Handelsbanken lån 9492.70.49664	
Opprinnelig lånesum	15 440 730
Restlån per 01.01.	0
Nedbetalt i år	128 637
Restsaldo per 31.12.	**15 312 093**

Låntype:Annuitet
Innfrielse:2056
Renter:5,8%

Sameiet/boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 18 402 930,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 16 917 273 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 04204555f-e442-4d73-bd2a-65db45ce4c58
Document ID: 04204555f-e442-4d73-bd2a-65db45ce4c58

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 04204455f-e442-4d73-bd2a-65db45ca4c58

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2024-03-10 17:35:32 UTC+00:00
KARI STEIHAUG
bankID
NO BankID · 4c393b18-9714-4201-97ee-82aee1520eaa

2024-03-11 06:11:17 UTC+00:00
Marcus Martinuzzi
bankID
NO BankID · 8a534e07-436d-4459-9156-24c1d6be368f

2024-03-11 07:04:48 UTC+00:00
Stein Guttorm Gausereide
bankID
NO BankID · 5a6efbfb-0969-47c3-a0d9-6e5b963807ea

2024-03-11 10:15:24 UTC+00:00
Carine Pascual
bankID
NO BankID · faf34eca-450c-4763-aa7c-03556eb82a6a

Document ID: 04204455f-e442-4d73-bd2a-65db45ca4c58

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Uelands Gate 59

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Uelands Gate 59.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: KYPU-QOA2W-24MXX-ZB01E-SK3HE-767E2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KYPU-QOA2W-24MXX-ZB01E-SK3HE-767E2

Protokoll for ordinær generalforsamling 2024
i Borettslaget Uelands gate 59 org.nr. 956464218

Møtedato:	tirsdag, 19. mars 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	NORIAN sine lokaler. Stortingsgata 2, 0158 OSLO
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Bethina Bakken

1. **Konstituering**

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken (fra NORIAN) foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken (fra NORIAN) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Arna Sue Desser foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
14 andelseiere
2 fullmakter
Totalt 16 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. **Styrets årsrapport for 2023**
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2023**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. **Budsjett for 2024**
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: e673f6e3-9b82-4cc2-9e a4-4d8cd41bc665

5. **Godtgjørelse til styret**
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 175 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. **Valg av tillitsvalgte**

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Stein Guttorm Gausereide	På valg: 2024
Styremedlem	Carine Pascual	På valg: 2024
Styremedlem	Kari Steihaug	På valg: 2024
Styremedlem	Marcus Martinuzzi	På valg: 2024
Varamedlem	Sophie Ravn Spurkeland	På valg: 2024
Varamedlem	Martin Aleksaender Michalsen	På valg: 2024

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Stein Gausereide.
Stein Gausereide ble gjenvalgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Kari Steihaug, Marcus Martinuzzi og Carine Pascual.
Kari Steihaug ble gjenvalgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Marcus Martinuzzi ble gjenvalgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Carine Pascual ble gjenvalgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Astrid Godæ Givær og Erland Grev Hestehagen
Astrid Godæ Givær ble valgt til varamedlem for to år, ved akklamasjon.
Erland Grev Hestehagen ble valgt til varamedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Stein Gausereide	På valg: 2025
Styremedlem:	Kari Steihaug	På valg: 2025
Styremedlem:	Marcus Martinuzzi	På valg: 2026
Styremedlem:	Carine Pascual	På valg: 2026
Varamedlem:	Astrid Godæ Givær	På valg: 2026
Varamedlem:	Erland Grev Hestehagen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: e673f6e3-9b82-4cc2-9e a4-4d8cd41bc665

7. Innkomne saker

7.1. Ansvar for utskiftning av vinduer og ytterdører

Forslagsstiller: Seksjon 8

Forslagsstillers saksfremstilling:
Borettslaget har i dag, slik andelseier forstår, ingen felles ansvar for utskiftning av vinduer og ytterdører, til tross for at det er normen i mange andre borettslag, og det ifølge Huseierne er styret i borettslagene som skal stå for utskiftning.

Det er flere fordeler ved å legge ansvaret for utskiftning av vinduer og balkongdører til styret.

1) Man kan som borettslag søke støtte fra Enova til bytte av mer isolerende og energieffektive vinduer og balkongdører. Det kan man ikke som enkeltperson i et borettslag.

2) Det er borettslaget som er ansvarlig for borettslagets fasade. Når utskiftning av vinduer og balkongdører overlates til hver enkelt, kan dette være i strid med Planog bygningsetatens føringer for fasadeendringer.

3) Når man selger og kjøper leilighet i borettslaget, og tidligere selger ikke har overholdt ansvaret med å vedlikeholde vinduer og balkongdører overføres problemet til kjøper. Det unngår man hvis borettslaget har ansvaret.

4) Ved kollektive skifter og vedlikehold som borettslaget står for kan man få kvantumsrabatter, noe hver enkelt av oss ikke får.

Forslagsstillers forslag til vedtak (forslag A):
Andelseiers forslag til vedtak:

1) Utskiftning av gamle vinduer og balkongdører blir styrets ansvar, og det skal fremgå i vedtektene.

2) Styret lager en oversikt over status på vinduer og balkongdører i alle andelene, og hva det vil koste å bytte ut det som er gammelt og skadet av vinduer og balkongdører.

3) Styret kommer tilbake til generalforsamlingen ved neste anledning, og legger frem en sak for kollektiv utskiftning av gamle vinduer og balkongdører hvor tidsplan og kostnad legges ved. I kostnadberegningen skal det tas høyde for at borettslaget søker Enova for støtte, og det skal fremgå stipulert hva andelene vil få i økte felleskostnader som følge av utskiftning.

4) Andeler som har relativt nye vinduer, som ikke er skadet eller har behov for utskifting, kan søke styret om å beholde sine nokså nye vinduer og slippe å betale for de nye vinduene tilsvarende det fellesskapet sparer på å unnta de leilighetene det gjelder.

Document ID: e673f6e3-9b82-4cc2-9e a4-4d8cd41bc665

Styrets saksfremstilling:
Styret stiller seg positiv til forslagsstillers forslag til vedtak, men det byr på noen problemstillinger som kartlegging, opptak av lån, innvirkning på fellesgjeld og nedbetaling av lån, innhenting av tilbud, type vindu, om vi skal pålegge noen å skifte, osv.

Styrets forslag til vedtak (forslag B):
- Styret vil sette i gang kartlegging av vinduer og balkongdører i blokken for å få oversikt over hvordan det står til
- Vi vil innhente tilbud fra 2 til 3 aktører
- Vi vil sjekke med Enova om vi kan få støtte
- Vi vil sjekke med Plan og Bygg om de har noen føringer
- Vi vil diskutere med Norian hvordan vi best kan løse utfordringer i forhold til ulike beløp i fellesgjeld (f.eks. ta opp nytt lån som sidepost)
- Vi vil vurdere å pålegge enkelte beboere å skifte, f.eks. om vinduer er eldre enn 30 år, eller som bør skiftes.
- Vi vil se på muligheten for å endre vedtekter, men tenker at det har vært så ulik praksis i blokken at mulig vi best kan tilrettelegge for at vedtekter endres etter tiltak er utført og før neste omgang om ca. 25 år. I så tilfelle bør dette også inkludere leilighetsdører.

Dersom vi begynner nå og ting går på skinner kan det være ønskelig å få på plass nye vinduer før neste vinter. Men, dette kan vi ikke love nå.

Vedtak: Forslag B ble godkjent med 15 av 16 stemmer.

Møtet ble avsluttet klokken 18:15. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder og protokollfører:	**Protokollvitne:**
Bethina Bakken	
Navn: Bethina Bakken	Navn: Arna Sue Desser

Document ID: e673f6e3-9b82-4cc2-9e a4-4d8cd41bc665

ecit | Sign

2024-03-20 12:48:48 UTC+00:00
Arna Sue Desser

bankID

NO BankID - fe6b8fd3-bf0f-49a2-ad3a-64a3f5341dfa

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: e673f6e3-9b82-4cc2-9ea4-4d8cd41bc665

Document ID: e673f6e3-9b82-4cc2-9ea4-4d8cd41bc665

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

VEDTEKTER –
BORETTSLAGET UELANDSGATE 59

org nr 956 464 218

Vedtatt på generalforsamling den 29. mars 2006 med endring vedtatt på generalforsamlingen 18. april 2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Uelandsgate. 59 er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslagets foretningsadresse er i Oslo.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Hver andel lyder på kroner 100. Det er utstedt innskuddsbevis for andelsinnskudd og borettsinnskudd.

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen personer kan eie mer enn en andel, unntatt i en overgangsperiode.

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

(4) Hver andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

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

(4) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har disponert boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

(3) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av boligen dersom
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle/samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Det er ikke forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i Borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til inkludert balkonger/verandaer, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, elektrisk anlegg fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør og sluk samt inventar og utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Andelseieren har ansvaret for innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning (soilrør). Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av elektrisk anlegg (inkl sikringsskap) fra og med første hovedsikring/inntakssikring, vinduer og innvendige dører (inkl balkong- og verandadører), varmekabler, membran, og sluk samt inventar og utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og rør, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk og skap. Andelseieren har ansvaret for innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning (soilrør). Utbedring av våtrom er andelseiers ansvar og må følge forskriftene for slike arbeider. Andelseierne må legge til rette for at laget skal kunne reparere/skifte ut felles-/hovedrørledninger (bl.a. soilrør og vannrør) som går gjennom leilighetene. Det er utarbeidet instruks for dette.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkonger og holde gulvflaten på balkonger/verandaer i orden o l.

(4) Andelseierne er pliktig til å ha brannslokningsutstyr i egen leilighet, samt å vedlikeholde dette.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(7) Oppdager andelseieren skader i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade som følger av mislighold fra en annen andelseier kan laget også utbedre. Borettslaget har da mulighet for regress mot den som har forvoldt skaden eller dennes forsikringsselskap.

(2) Felles rør (inkl. soilrør og vannrør), ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. I tillegg skal det være 2 varamedlemmer.

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

(3) Funksjonstiden for styreleder er ett år, mens de øvrige styremedlemmene, samt varamedlemmene velges for to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Kun andelshavere kan være medlemmer av styret. Forretningsfører kan ikke være styremedlem. Dersom ett styremedlem selger sin andel, plikter dette medlemmet å tre ut av styret.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap, eller av ett styremedlem samt forretningsfører, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen vedtar ordensregler for eiendommen.

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

(3) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om burettslag (burettslagslova).

HUSORDEN

Vedtatt av styret 19.03.2018. Orienteres om på generalforsamling 05.04.2018

1. Generelt

Formålet med husordensreglene er å sikre alle beboerne orden, ro og hygge i hjemmet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å følge husordensreglene. Leiligheten og lokalene må brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Alle beboere plikter å merke postkasse og ringeklokke med korrekt navn på beboer.

2. Alminnelige ordensregler.

I trapperom og oppganger skal det ikke settes barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet som kan hindre fremkommeligheten. Dette er spesielt viktig av brannsikkerhetsmessige grunner.

Parkering utenfor oppgangene kan kun skje for av- og pålasting. Parkering innefor skiltet område er ellers ikke tillat, og vil medføre gebyr og/eller borttauing uten forvarsel på eiers regning.

Vis særlig hensyn ved opphold i bakgården slik at naboen ikke blir plaget av støy.

Sett ikke ut mat til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Fuglebrett på veranda er lov så lenge beboer passer på at dette skjer i ordnede forhold.

Flaggstenger, parabolantenner, markiser og lignende inngrep på fasade skal ikke settes opp uten styrets godkjennelse.

Ytterdører, kjellerdører og dører til fellesrom i oppganger og kjellerlokaler skal alltid holdes lukket og låst.

Dørene inn til de enkelte leiligheter skal være lukket.

Beboerne er ansvarlig for å holde egne boder låst. Husk å slå av lyset i boden etter bruk.
La aldri små barn være alene i kjelleren

Det er strengt forbud å røyke i fellesarealene..

3. Regler om ro i leilighetene.

Det skal være ro i leilighetene og i trappeoppgangene slik at beboeren ikke er til sjenanse for naboene. Under sykdom hos naboer skal det tas særskilt hensyn. Det er særlig lytt fra trappeoppgangene og inn i leilighetene. Det bør av den grunn vises særlig hensyn når man forlater eller ankommer leiligheten ved sen kvelds- eller nattetid.

Ved oppussing som medfører støy, skal beboer sende ut nabovarsel til naboer i egen oppgang, og i nabooppganger senest én uke før oppstart. Varselet skal inneholde navn og kontaktinformasjon på andelseier og de som utfører arbeidene samt opplysninger om arbeidets varighet.

Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, for eksempel bruk av drill, slipemaskin, hamring og lignende, skal helst utføres innenfor normal arbeidstid, hverdager mellom klokken 08.00 – 16.00.

Hvis det ikke er mulig, kan arbeidet kun foregå i følgende perioder:

- Mandag - torsdag: Mellom klokken 16.00 og 19.00
- Fredag: Mellom klokken 16.00 og 18.00.
- Lørdag: Mellom klokken 10.00 og 17.00.
- Søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt (Gjelder julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. og 2. pinsedag, 1. mai, 17. mai og Kristi Himmelfartsdag)

Sammenkomster og selskaper som vil gi støy utover det alminnelige kreves nabovarsel i oppgangen, og til naboer ved siden av.

Beboerne skal selv sørge for at det ikke spilles så høy musikk at det er til sjenanse for naboene. Dersom naboer melder ifra skal man ta hensyn til dette og skru lydnivået ned.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra leieboerne i leilighetene over, under og ved siden av.

4. Husdyr

Husdyrhold må meldes til styret og forhåndsgodkjennes av beboere i samme oppgang. Dersom det i ettertid kommer klager kan styret tilbakekalle godkjennelsen.

5. Søppel.

All søppel pakkes godt inn før det kastes i nedkastluken. Overtredelse og misbruk kan føre til at nedkastlukene blir stengt.

Det er strengt forbudt å kaste lett antennelige ting (for eksempel sigarettsumper), løse gjenstander, knusbare gjenstander eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Det skal benyttes egne poser til hhv. matavfall og plastavfall.

Papp og papir skal kastes direkte i egne kildesorteringscontainere i bakgården. Glass skal kastes i egne glasscontainere, den nærmeste er plassert i Søren Jaabæks gate.

Større gjenstander, og annet avfall skal ikke plasseres i fellesarealene eller utenfor søppelskur, dette gjelder også i forbindelse med oppussing. Det er beboers ansvar å få anbrakt dette til avfallsplass. I forbindelse med dugnad på høst og vår, blir det satt ut containere til felles benyttelse.

Annet spesialavfall leveres til mottaksstasjon.

6. Renhold i trappeoppganger.

Renhold trappeoppgangene blir foretatt av innleid vaskefirma. Dette blir dekket igjennom fellesutgiftene. Ved oppussing i egen leilighet plikter beboer å holde trappoppgangen ren hver eneste dag. Ekstra trappevask dekkes av beboer.

7. Vaskerier og tørkeplasser.

Vaskeriene kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00. Tørkerommene kan brukes hele døgnet.

For bruken av vaskeriene og tørkerommene vises til de regler som er satt opp i vaskeriene. Vaske- og tørketider skal overholdes nøyaktig. Dersom en beboer ikke har startet vaskingen 60 min ut i reservert tid kan andre beboere bruke vaskerommet. Det tørkerommet som ”hører til” vasketiden følger også den beboeren som da vasker.

Vaskerom skal kun benyttes til beboernes eget behov.

Vaske- og tørkerom skal gjøres rene og luftes ut etter bruk. Vaskemaskinene skal IKKE spyles med vann da dette ødelegger elektronikken.

8. Varmtvann, bad, wc, kraner og ledninger.

Vær sparsommelig i bruk av varmtvann, slik at borettslagets driftsutgifter begrenses.

Sterk vanntapping etter kl. 23.00 bør så vidt mulig unngås.
Vær nøye med hva som slås ut i vasken slik at rørene ikke tetter seg.

Oppussing / rehabilitering av baderom skal meldes til styret, og utføres i henhold til instruks utarbeidet av Byggforsk.

Borettslaget dekker utgifter til reparasjon av defekt stigeledning og stigerør fram til stoppekran, fastmontert avløpsrør og ”skrårør” fra dusjsluket hos nabo over, jfr. ”Borettslagsloven”.

9. Veggedyrkontroll.

Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggedyr, kakerlakker eller lignende i leilighetene. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller i alle leiligheter for å kunne konstatere om der er veggedyr eller annet utøy.

Påvises veggedyr eller annet utøy i en leilighet må andelseier for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten gjort ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

10. Dugnad.

Dugnad arrangeres to ganger i året, en om høsten og en om våren. Hver leilighet plikter å sende en person på dugnad ellers vil styret avkreve en dugnadsavgift som fastsettes av styret.

11. Vaktmester

Vaktmester skal passe på at husordenen blir fulgt og skal melde forsømmelser og misbruk til styret. Det er kun styret som har rett til å gi vaktmesteren instruks eller ordre.

Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. Vaktmesteren skal ikke unødig forstyrres utenfor arbeidstiden. Henvendelser til vaktmester skal skje skriftlig via lettstyrt.

12. Styret.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag på tavler i oppgangene skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

Alle saker som ønskes behandlet av styret på styremøter sendes skriftlig (brev eller e-post) og legges i postluken i døren til styrerommet i kjelleren.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
UELANDS GATE 59E

Dato: 25.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506226
1168

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 231

Vi viser til bestilling av 20250225 for UELANDS GATE 59E.

GNR. 219 BNR. 231

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1934.

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

4578 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

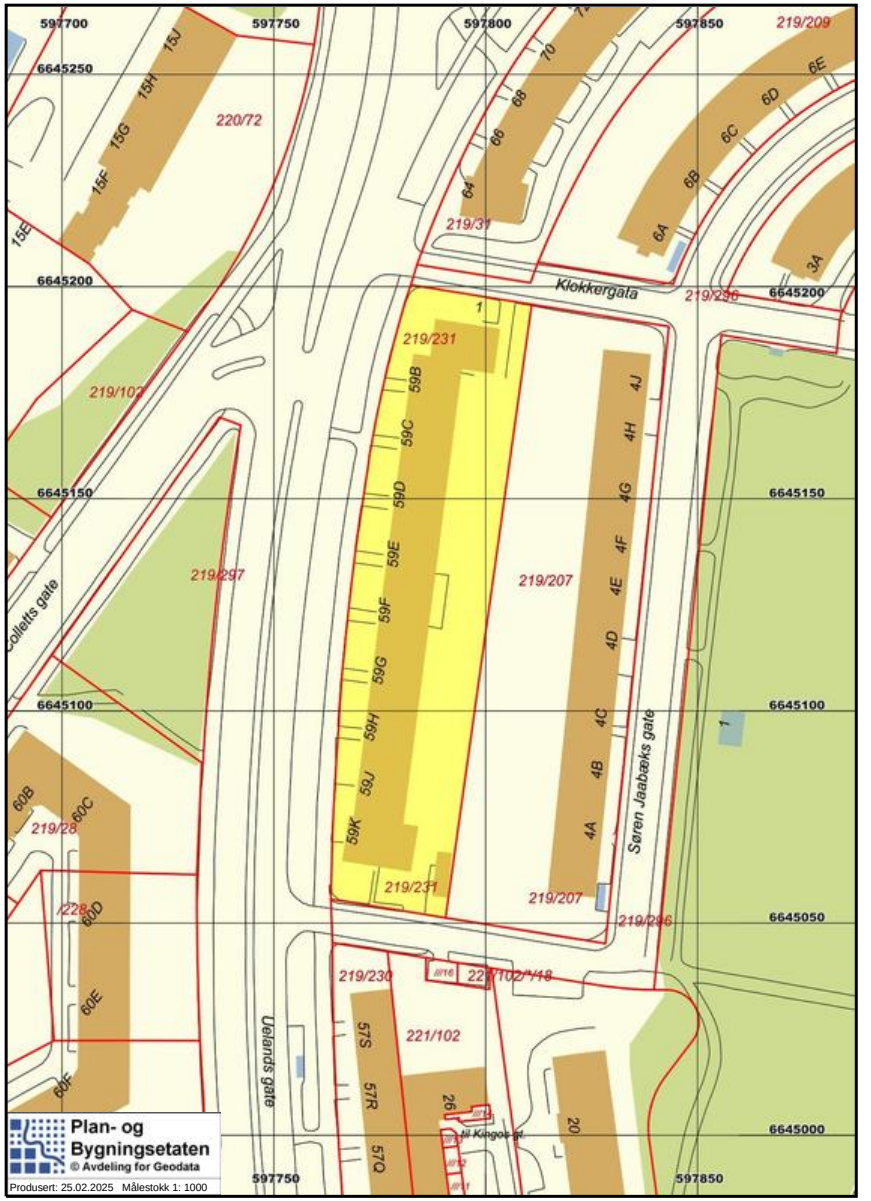
Kristin Tveit
Enhetsleder

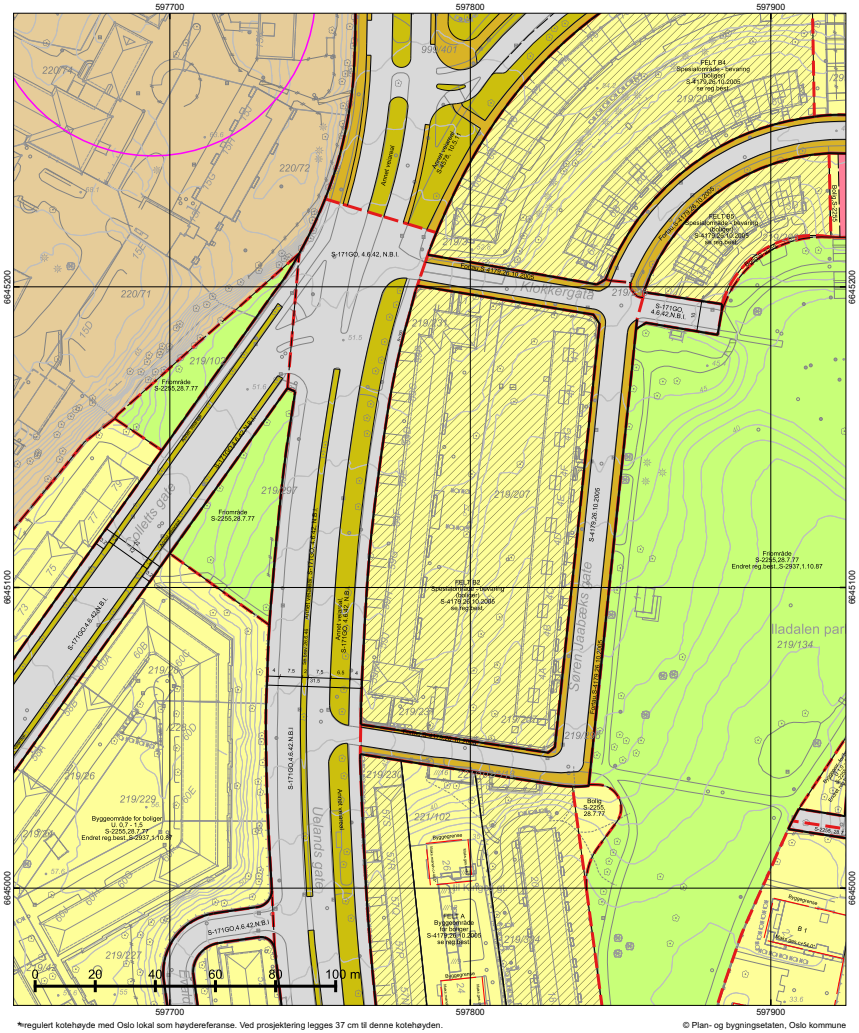
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

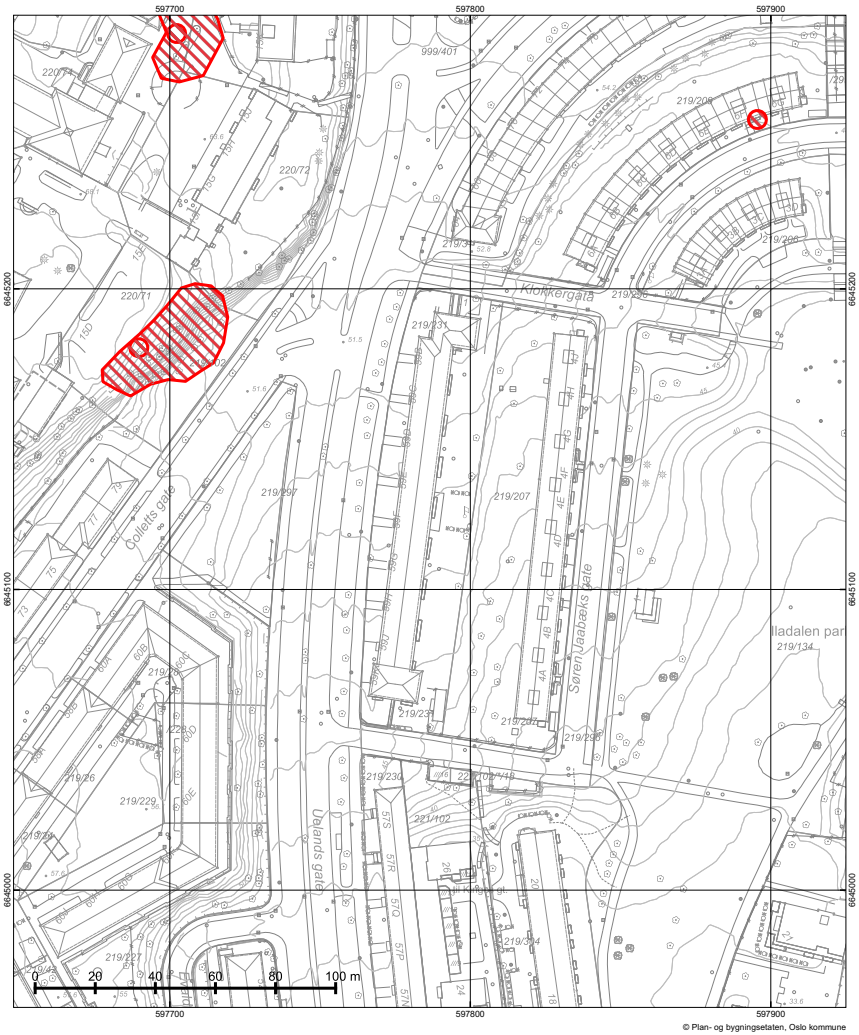
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




597700
597800
597900
6645200
6645100
6645000
Riddergata
Uelands gate
Sørenskriver Dahls gate
Sørenskriver Dahls gate
Friområde
S-2255,28.7.77
Endret reg best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U: 0,7 - 1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg best. S-2937,1.10.87
Bolig
S-2255,
28.7.77
FELT A
Byggeområde for boliger
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
FELT B1
Spesialområde - bevaring (bolig/eri)
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
FELT B2
Spesialområde - bevaring (bolig/eri)
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
FELT B3
Spesialområde - bevaring (bolig/eri)
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
FELT B4
Spesialområde - bevaring (bolig/eri)
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
FELT B5
Spesialområde - bevaring (bolig/eri)
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
S-171GO, 4.6,42, N.B.I.
Annet veiareal
S-2255,28.7.77
Kjørevei
Kjørevei
Annet veiareal
S-2255,28.7.77
Annet veiareal
S-2255,28.7.77
Kjørevei
Annet veiareal
S-2255,28.7.77
Kjørevei
Annet veiareal
S-2255,28.7.77
Kjørevei



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

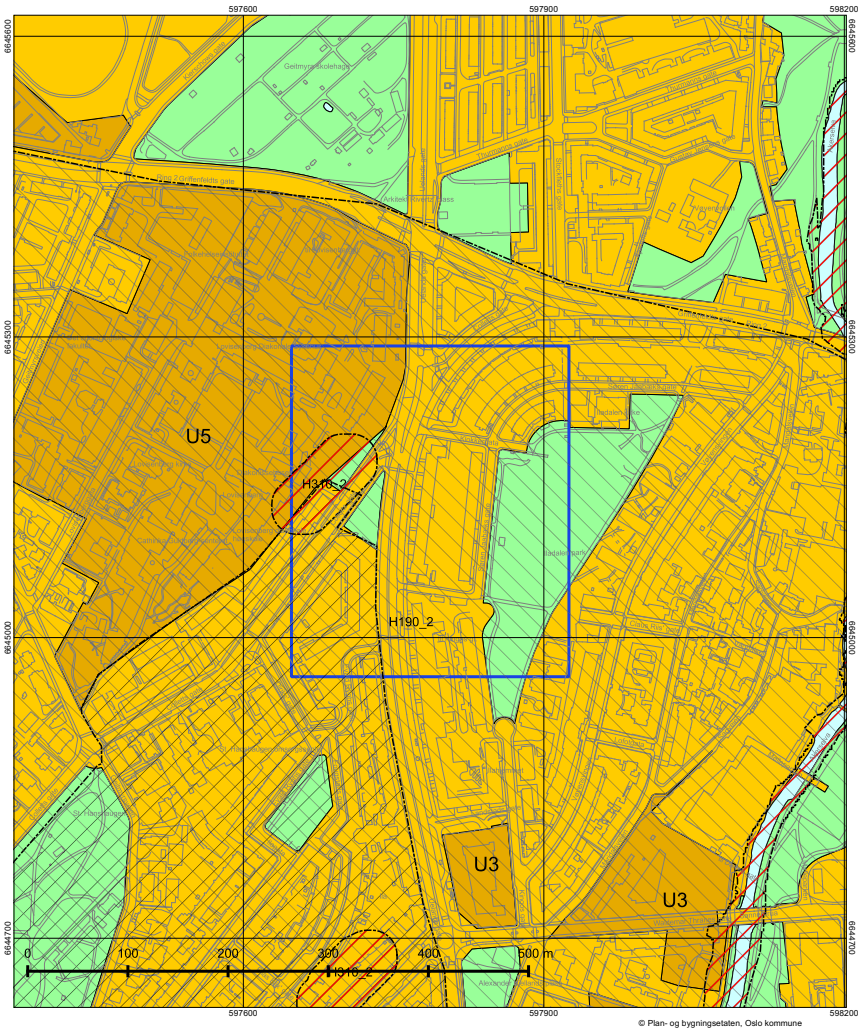
Dato: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138845/ 86506226
Deres ref.: 197542
Adresse: UELANDS GATE 59E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/231

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138845/86506226
Deres ref.: 197542

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199902385
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. RAP -199902385 datert 30.04.2004, revidert 08.11.2004. og 22.06.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gangvei
- spesialområde: bevaring (bolig, kirke)

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*
3.1 Arealbruk
Det tillates etablert kontorer og barnehage i lavblokkens 1.etasje. Det kan settes av inntil 100 m² til barnehage. Eksisterende bygning i Kingos gate 22 bør inngå som en del av et nytt anlegg for eiendommen. Barnehagen skal disponere et areal utendørs på minimum 150 m². Det skal settes av minimum 25 m² uteareal pr. leilighet.

3.2 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 500 m² eksklusiv parkering.

3.3 Plassering og høyde
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimum gesims- og mønehøyder som vist på plankartet.

3.4 Utforming
Punkthusene skal ha tak med ensidig fall mot øst på maksimalt 5 grader. Punkthusene skal ha pussede eller slemmede fasader i lys farge. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimalt 1 meter utenfor viste byggegrenser. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Bygninger og utearealer skal utformes med god tilgjengelighet.

3.5 Avkjørsel og parkering
Området skal ha avkjørsel fra Kingos gate, via felt B1, som vist med piler på plankartet.
Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Leilighetssammensetning
De nye boligene skal samlet ha en leilighetssammensetning med minst 30 % 4-roms leiligheter eller større, maksimalt 30 % 2-roms leiligheter og ingen 1-roms leiligheter.

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

4-roms leilighet	minimum BRA = 100m²
3-roms leilighet	minimum BRA = 80m²
2-roms leilighet	minimum BRA = 60m²

3.7 Utomhusplan
Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Rampe langs østsiden av Uelandsgate 57, mellom øvre og nedre del av gårdsrommet, skal opprettholdes. Eksisterende store edelløvtrær skal bevares så langt det er mulig.

§ 4. *Spesialområde: bevaring (boliger, felt B1-B11)*
4.1 Arealbruk
Eksisterende forretnings- og kontorlokaler tillates opprettholdt. Eksisterende barnehage i Vøyensvingen 20 og 22 tillates opprettholdt. Det skal settes av minimum 500 m² uteareal.

4.2 Utforming
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller

karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

4.3 Retningslinjer for fasadetiltak
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på hvordan tiltaket forholder seg til "Retningslinjer for fasadetiltak på bygninger i Iladalen" datert 16.11.2004.

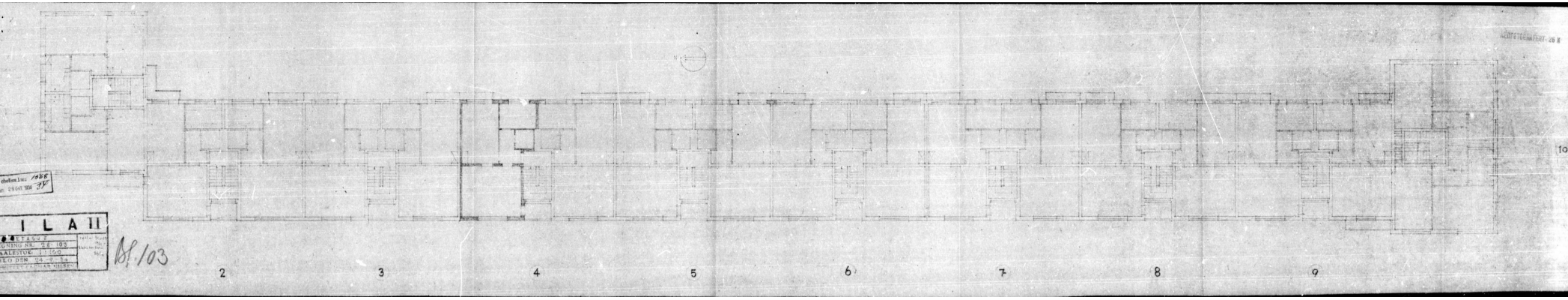
4.4 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse for rehabiliteringstiltak på bygning eller utomhusarealer, skal det sendes inn utomhusplan sammen med søknaden. Planen skal gi mest mulig helhetlige løsninger på tvers av enkelteiendommer. Det skal sikres god tilgjengelighet til alle deler av uteområdet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

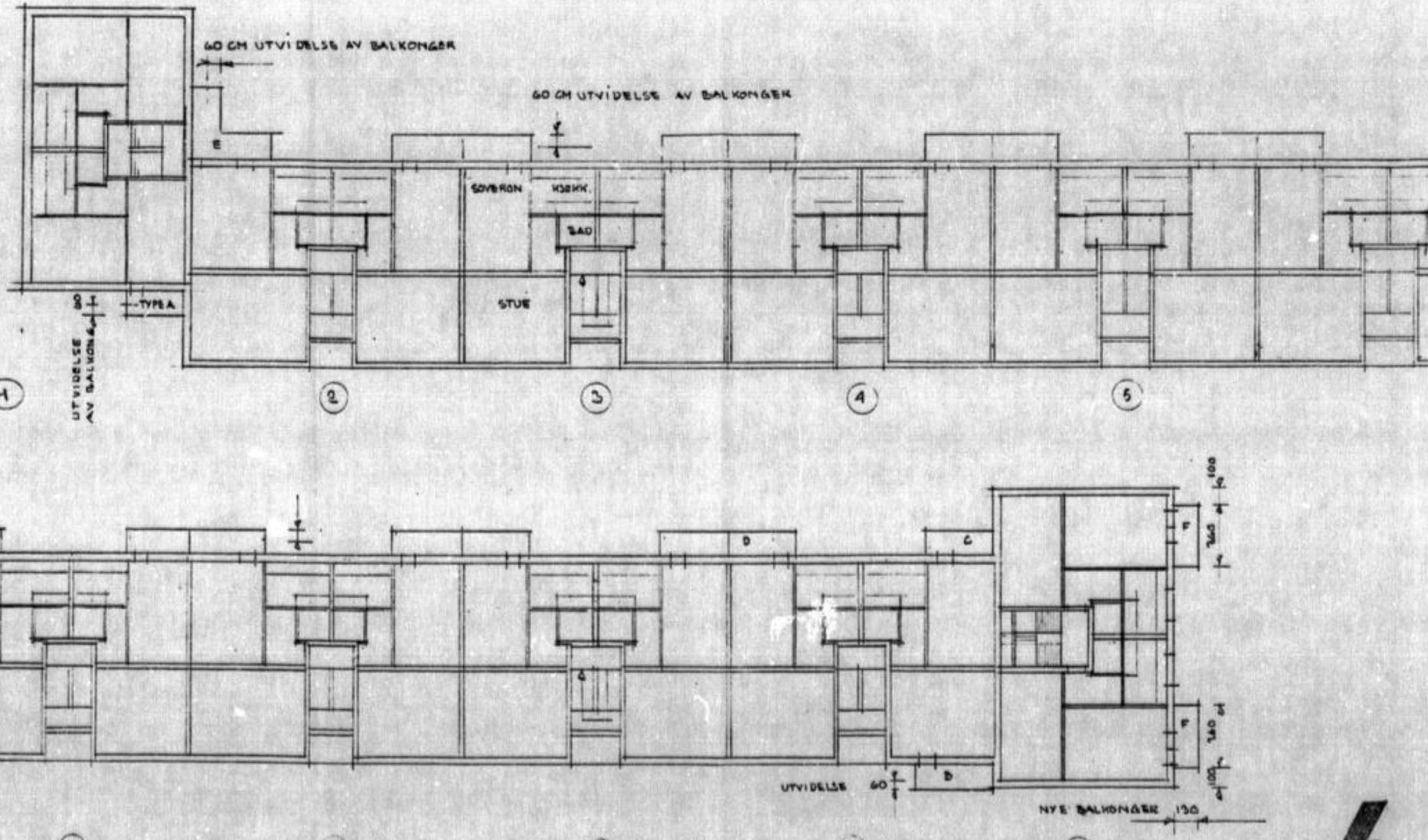
4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

§ 5. Spesialområde bevaring av kirke, felt C
5.1 Utforming, plassering og høyde
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

5.2 Avkjørsel og parkering
Avkjørsel til kirken skal være fra Søren Jaabæks gate. Parkeringsplasser for kirken skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune innenfor egen eiendom.

§ 6. *Fellesbestemmelser*
6.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttelses tiltak, skal vedlegges søknad(er) om tillatelse for byggetiltak. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.


2
3
4
5
6
7
8
9
10



BALKONG TYPE	ANTALL	NYE HÆL B+L
A	2	130 + 310
B	3	130 + 400
C	3	130 + 365
D	21	130 + 670
E	2	130 + 320/270
F	6+3=9	130 + 360

x) MERKN.:
DYBDE PÅ EKSIST. BALKONGER ER 90 CM.
NYE LENGDEHÆL SOM EKSISTERENDE.

xx) EKSPST. IKKE PR. D.D.

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

6

ENDR. A	5 NYE BALK. TYPE F	DATO 16.03.93
UELANDSGT. 59		GNR. BNR. 214-231
PLAN 2.-4. ETG.		MÅL: 1:200
UTSKIFTING AV BALKONGER		
TEGN. NR: 6 A	DATO 5.7.0193	ING. M. BLEIKVAD

OSLO 1934

Duplikat sendt Byadvokaten

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 59 Ullev.dspat.

Innlevert [illegible] 1934 Attestert

Ferdig attestert 14.3.1941

Overmendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8de sept 1934

Reg. nr. [illegible] 17 L. Lieblein

Opm.-skontoret Jr. nr. [illegible]
Mott: 11. SEP. 1934

Sendes hrr reguleringssjefen
Det anmeldte bygg ligger på kommunens grunne nr. 39 Gydalsgrenseine, nr. 44½ og 120½ Meridalsveien, se situasjonsplan Bl. 1. Kartforretning er rekvirert, men ikke avholdt, da det ikke foreligger godkjent delingsplan for oppdelingen av det kvartal, hvori det anmeldte bygg blir liggende. Saken bør fortrinnsvis foreligge byggenemndene.

Oslo opm. vesen 7/9-1934.

Erbacken
fung.

L. Lund

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 32A
0358 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.03.2021
	202014703 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	UELANDS GATE 59E	Eiendom:	219/231/0/0
Tiltakshaver:	Marius Bråthen	Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Uelands gate 59 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 10.03.2021.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Marius Bråthen, Uelands gate 59 E, 0460 OSLO

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Uelands gate 59 Bri.
V/Prator Eiend.v/Rike J,Parkvn 43

0158 OSLO

Blegvad, Mogens
Oberst Rodes vei 116 A

1165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
581.7	9160004501	96/75567

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
7. november 1996

Arbeidssted : 219/0231 Uelands gate 59
Byggherre : Uelands gate 59 Bri., V/Prator Eiend.v/Rike J,Parkvn 43, 0158 OSLO
Arbeidets art: [illegible]

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 31.10.95.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Pål J. Engebretsen

Øivind Roth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0407/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uelands gate 59E 0460 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 231 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no