NORDVIK

Klokkergata 1

2 soverom | 50 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Klokkergata 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
52	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.03.2026







Nøkkelinformasjon

Lekker og arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet med god planløsning - Fyring, varmtvann, og internett inkl.

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 925 916,-**
Fellesgjeld	**324 536,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 370,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1941**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en stilren og arealeffektiv 3-roms hjørneleilighet i 2. etasje med gjennomtenkt planløsning og gode lysforhold. Leiligheten vender mot rolig sidegate og hyggelig bakgård, med kort vei til parker, servicetilbud og sentrum. Perfekt for deg som ønsker en urban, men skjermet beliggenhet.

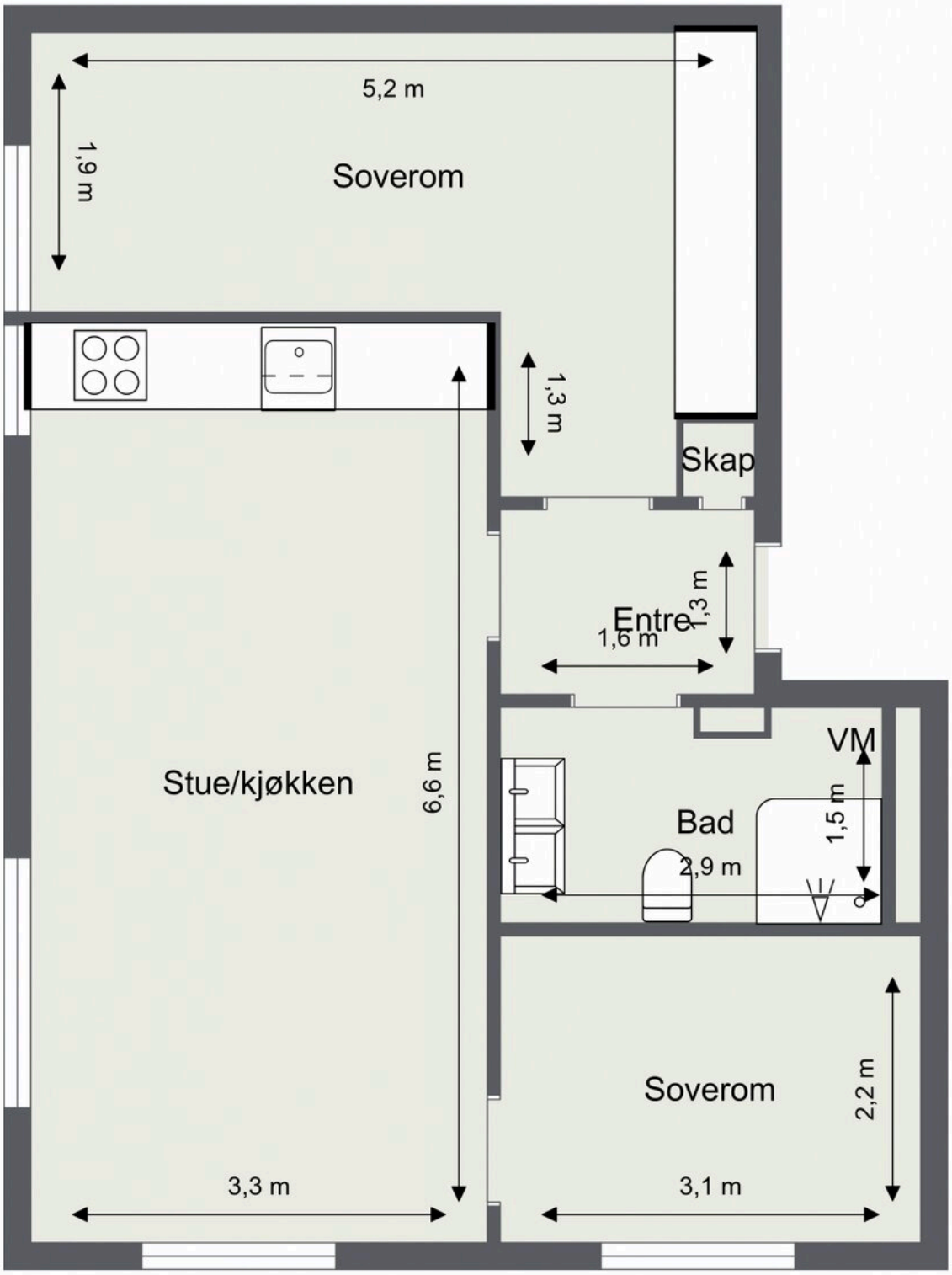
Hjørnebeliggenhet med store vindusflater, nye vinduer fra 2025 og gode lysforhold
Rolig og usjenert beliggenhet
God og arealeffektiv planløsning
Bod på 8kvm for ekstra lagringsplass i 1. etg
Varmtvann, fyring, kabel-tv og internett inkl
Ingen forkjøpsrett
Tilgang på treningsrom, leie av hybel til gjester, fellesvaskeri og stor bakgård
Ilaparken rett ved
Gode kollektivforbindelser rett utenfor døren
Gangavstand til sentrum

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Klokkergata 1

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende





























Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet ved Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen





Samtidig ligger boligen skjermet til i en rolig sidegate med lite støy, noe som gir en sjelden kombinasjon av sentralitet og stillhet

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener – urbant byliv og grønne, rolige omgivelser – i et trygt og etablert nabolag



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0028/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Klokkergata 1, 0460 OSLO
Gnr 219, bnr 231 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 40 i Uelandsg 59 Borettslaget, org.nr. 956464218

Selgere
Camilla Sinding
Victoria Lillestrøm

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
324 536,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 924 536,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 925 916,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 935 416,- (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: 50 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entrè, stue/kjøkken, bad og 2 soverom
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Innhold
Boligen ligger i 2. etasje og inneholder følgende:
- Entré
- Stue/kjøkken
- Bad
- 2 soverom

Leiligheten disponerer en romslig bod på ca. 8 kvm i 1. etasje med god lagringsplass.

Borettslaget tilbyr flere attraktive fellesfasiliteter, herunder fellesvaskeri, sykkelbod i kjeller, tørkerom og treningsrom. Det finnes også et gjesterom som kan leies ved behov – en praktisk løsning når man får besøk.

Standard
Entrè | Innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Entréen gir et ryddig førsteinntrykk av boligen og har en praktisk planløsning som gjør det enkelt å møblere med garderobeløsning. Fra entréen er det adkomst til boligens øvrige rom, noe som gir en funksjonell og god flyt.

Stue | Lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkken, noe som skaper en sosial og moderne allromsfølelse. Hjørnebeliggenheten og de store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp gjennom dagen. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet oppleves romslig og lett å møblere.

Kjøkken | Kjøkkeninnredning med glatte fronter og

ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. God skap- og benkeplass gjør kjøkkenet både praktisk og effektivt, samtidig som det er åpent mot stuen og legger til rette for sosial matlaging.

Bad | Flislagt bad med en praktisk og moderne utforming. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, to servanter med tilhørende innredning, speil, samt dusjhjørne med glassdører og regnfallsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt og har varmekabler samt vannbåren gulvvarme, som gir god komfort. Veggene er flislagt og himlingen er malt.

Soverom | Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverommet har en rolig beliggenhet vendt mot bakgård/sidegate, noe som bidrar til et stille og komfortabelt sovemiljø. Boligens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har gode møbleringsmuligheter og plass til seng, garderobe og eventuelt skrivebord. Et fleksibelt rom som enkelt kan tilpasses ulike behov.

_____
Innvendige overflater |
Det er gulv med enstavsparkett og fliser.
Vegger med malte flater og
fliser. Malte himlinger.

Tekniske installasjoner |
Det er vannrør av type rør i rør.
Det er avløpsrør i plast.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og i luftekanaler.
Det er vannbåren varme med radiatorfyring i boligen. Det er eldre røropplegg til radiatorer og noe nyere radiatorer.
Det er el-anlegg med noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende påkostninger/oppgraderinger:
- Satt inn dusjdører
- Satt inn et plassbygd garderobeskap i gangen
- Nye vinduer i leilighet og bod i regi av borettslaget i 2025/2026.
- Montert nye downlights på soverom i 2026
- Skiftet dimmere og downlights på bad i 2022
- Montert kjøkkenvakt og lekkasjevarsler i 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tilstandsrapport fra forrige salg ble bad pusset opp i 2012 av fagfolk, det foreligger ingen dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i boden, utført av borettslaget via Origo Bygg AS i Februar 2026. Nye vinduer i leiligheten, utført av utført av borettslaget via Origo Bygg AS i 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag 2022/2023, la takvann ut av bygget i renner.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet fra halogen til led på spotter og dimmer på baderom i 2022 av Rett Elektro AS
Byttet fra halogen til led på spotter og dimmer på det minste soverommet i 2026 av Boligelektrikeren AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ble utført sluttkontroll av arbeidet elektriker gjorde i 2022 og 2026. Hele det elektriske anlegget er dermed ikke kontrollert.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av borettslag i 2020

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overgang til bergvarme i borettslaget.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Rotter i kjelleren i 2025. Styret satt ut feller, ikke vært noen rotter siden. Vår bod ligger ikke i kjeller, men på bakkeplan, hvor det ikke er observert rotter.

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

Salgsoppgave fra 2021

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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:

Bygning fundamentert med støpt mur/såle, yttervegger i mur med teglstein og malt puss på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 3-lags glass og valmet tak tekket med papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig |
- Overflater: Det er synlig slitasje på parkettgulv, og bom bak fliser i entre.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Overflater vegger og himling på bad: Det er sprekk i flis bak innredning.
- Overflater Gulv på bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Overflater og innredning på stue/kjøkken: Det er synlig slitasje på innredningen, sprekker i benkeplate.
- Avtrekk på stue/kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Ingen TG3 eller TGIU.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, kjøleskap og ovn
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Alle lamper og lysekroner i leiligheten.

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. Det er ikke tillatt å leie ut leilighet før tidligst ett år etter innflytting.
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.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Det er vannbåren varme med radiatorfyring i boligen. Borettslaget er tilknyttet fjernvarmeanlegg/bergvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1722 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 370,- pr. mnd.
Inkluderer: - Vedlikeholdsinnbetaling: kr. 100,-
- Avdrag IN lån Handelsbanken: kr. 692,-
- Renter IN lån konto 3681: kr. 466,-
- Felleskostnader: kr. 4 112,-

Felleskostnadene inkluderer brensel, varmt vann, kommunale avgifter, kabel-TV (Telia), vaktmester, forsikring, renhold, samt drift og vedlikehold av fellesanlegg.

Grunnen til borrettslaget er festet. (Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.)

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Boligen er ikke tilknyttet alarm.
- Bredbånd og kabel-tv er inkludert i felleskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 332 982,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 331 927,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har inngått kollektiv avtale om TV og internett med Telia. 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/

- Informasjon fra styret -

Vedlikeholdshistorikk:
Generalforsamlingen har tidligere vedtatt utskifting av vinduer eldre enn år 2000. Dette arbeidet ble gjennomført i 2025. Kostnaden er allerede innarbeidet i fellesgjeld og felleskostnader. Bodvinduer ble samtidig skiftet og er betalt direkte av selger (ca. kr 5 000 per andel), og påvirker derfor ikke fellesgjeld eller felleskostnader. Det er per i dag ikke planlagt tiltak som vil medføre økning i fellesgjeld eller felleskostnader.

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.

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 324 536,-pr. 31.12.2025

ANDEL AV FELLES LÅN:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.49664
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5,25%,
Restsaldo: kr 169 110,14
Innfrielseslån: 30.03.2056

Bank: Husbanken
Lånenummer: 114948235
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 4,67%,
Restsaldo: kr 30 610,27
Innfrielseslån: 01.04.2037

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.71.21233
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5,25%,
Flytende rente
Restsaldo: kr 105 918,24
Innfrielseslån: 30.11.2035

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 777,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 33 059. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 277 070.

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: 4 586 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet plen og beplantning i tilknytning til inngangspartier. Felles uteplass med sittegrupper på bygningens bakside.

Grunnen er festet. Jfr. festekontrakten økes festeavgift cirka hvert 10. år (gyldig 80 år fra 15.03.1985).
(Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.)

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet ved Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen. Samtidig ligger boligen skjermet til i en rolig sidegate med lite støy, noe som gir en sjelden kombinasjon av sentralitet og stillhet. Her bor man tett på byens puls – men med en fredelig og tilbaketrukket atmosfære.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en betydelig utvikling og fremstår i dag som et attraktivt knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Kiellands Hus ligger i umiddelbar nærhet og byr på et bredt servicetilbud med blant annet Coop Mega, Nille, apotek og Vinmonopol. Langs vannspeilet finner du hyggelige spisesteder og uteserveringer.

Få minutters gange unna ligger St. Hanshaugen park – et populært samlingspunkt med grønne lunger, hyggelig parkliv og flotte utsiktspunkter. Like ved leiligheten finner du også Ilaparken, en roligere park som oppleves som en liten oase i nabolaget, med lekeplass, grøntområder og gode solforhold. I nærområdet finnes både utendørs padelbane og basketballbane for den aktive.

Ønsker du en tur østover, ligger Grünerløkka innen

komfortabel gangavstand, kjent for sitt pulserende byliv med restauranter, nisjebutikker og gallerier. I området finner man flere av byens beste spisesteder. Like ved ligger også Vulkan med populære Mathallen, som byr på unike smaksopplevelser fra både norske og internasjonale kjøkken. Her finner du også treningssenter og hyggelige serveringssteder. Ringnes Park med Ringen Kino ligger også innen gangavstand.

For tur- og rekreasjonsmuligheter er det kort vei til idylliske Akerselva, med flotte turstier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. Selger trekker spesielt frem turer langs Akerselva, byvandringer i nærområdet og turer til Sognsvann som favoritter.

Nabolaget oppleves som svært hyggelig og trygt. De fleste beboerne er relativt unge (hovedsakelig under 40 år), og med kun syv leiligheter i oppgangen blir man godt kjent med naboene. Oppgangen har en egen inngang noe tilbaketrukket fra resten av borettslaget, som gir en følelse av privatliv og ro – nesten som å bo i bygget alene. Det beskrives som et stille og harmonisk bomiljø med lite feststøy og generelt rolige omgivelser.

Borettslaget kan også tilby treningsrom i kjelleren samt et praktisk gjesterom som kan leies rimelig for overnattingsgjester. Dette er et populært og nyttig tilbud for beboerne.

Servicetilbudet i området er meget godt. Flere dagligvarebutikker ligger i gangavstand, inkludert en døgnåpen nærbutikk. Det finnes et bredt utvalg av populære caféer og restauranter i nærområdet, samt flere treningssentre. Offentlig kommunikasjon er svært god med bussholdeplass kun tre minutter fra leiligheten og hyppige avganger. Busslinjene 21, 33, 34, 37 og 54 stopper i nærheten, og det er også kort vei til trikk (linje 11, 12 og 18).

Flere barnehager og skoler ligger i umiddelbar nærhet, noe som gjør området attraktivt for ulike livsfaser.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av to verdener – urbant byliv og grønne, rolige omgivelser – i et trygt og etablert nabolag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.09.1934. 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 balkonger/bygg av nye datert 07.11.1996.
Det foreligger ferdigattest for innvendige forandringsarbeider i underetg. datert 22.02.1978.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen. Dagens planløsning avviker imidlertid fra fremlagte tegninger ved at flere vegger er flyttet og rominndelingen er endret.

Blant annet fremstår stue/kjøkken som utvidet, badet som større enn det godkjente tegningsgrunnlaget tilsier, og entréen som redusert i størrelse som følge av utvidelsen av badet. Den interne romdisponeringen avviker således fra opprinnelig godkjent løsning. Det kan derfor ikke legges til grunn at dagens planløsning og rombruk er i samsvar med tidligere offentlig godkjenning.

Kjøper overtar det fulle ansvar og den fulle risiko knyttet til disse forholdene, herunder risikoen for eventuelle pålegg, krav om tilbakeføring, tvangsmulkt eller andre reaksjoner fra bygningsmyndighetene.

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 for bevaring bolig i henhold til reguleringsplan S-4179 datert 26.10.2005 med tilhørende reguleringsbestemmelser. KDP-17 for kommunedelplan for torg og møteplasser, datert 22.04.2009

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Konsesjon
Ingen konsesjon. Ingen odel. Ingen boplikt eller driveplikt.

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.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (veil 19.900,-) kr. 9 900,-
UTVIDET MARKEDSFØRING Finn.no Blink - 9.900,-
VALGFRITT kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (veil. 3.900,-) Gratis privatvisninger kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (faktura til selger) kr. 4 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. (faktura til selger) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 083,- 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 2026

Megler
Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Klokkergata 1

Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Heltberg Bislett	18 min

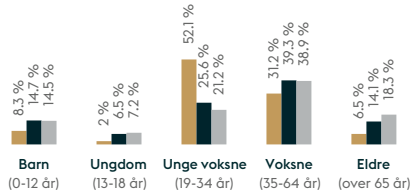
Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	12 min 0.9 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	4 min 0.3 km
Lovisenberg Diakonale barnehag... 64 barn	8 min 0.6 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 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Arkitekt Rivertz plass balløkk...	4 min
Iladalen park kunstgress	4 min
SATS Sagene	9 min
Sagene Squash Senter	8 min

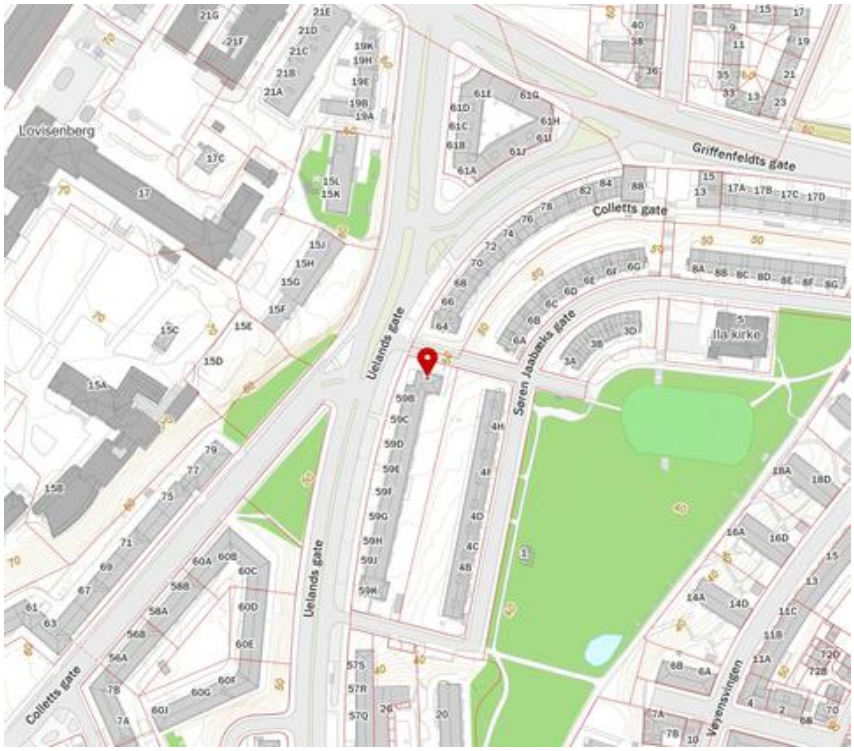
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Klokkergata 1, 0460 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 231
Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2138 **Eiendomsverdi ref nr:** YY1404

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur/såle, yttervegger i mur med teglstein og malt puss på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 3-lags glass og valmet tak tekket med papp.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. fliselagt bad, kjøkken med hvitevarer m.m. i 2012.
Vinduer er fra 2025.
Det er skiftet dimmere og downlights på bad i 2022, og lampe, downlights og dimmere på soverom i 2026.
Eier opplyser at det er utført rørfornying i bygningen i 2020.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1941

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 3-lags glass fra 2025 i boligen.
Det er noe eldre glatt lyd/brannklassifisert entredør.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Det er innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt bad fra 2012 med veggmontert wc, 2 servantere, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler og vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator fra 2012 med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2012 i boligen.
Koblingspunkt er i himling på bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2012 i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og i luftekanaler.
Det er vannbåren varme med radiatorfyring i boligen. Det er eldre røropplegg til radiatorer og noe nyere radiatorer.
Det er el-anlegg med noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

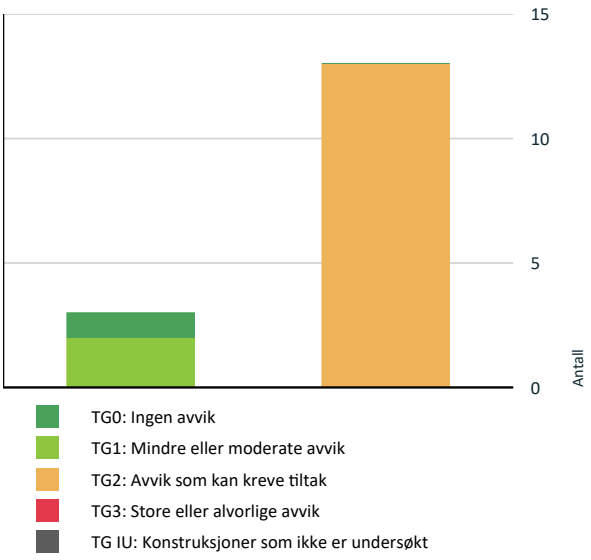
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Inndelingen av boligen stemmer ikke med godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1941

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Kommentar
Det er vinduer med 3-lags glass fra 2025 i boligen.

TG 1 Dører

Kommentar
Det er noe eldre glatt lyd/brannklassifisert entredør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar
Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er synlig slitasje på parkettgulv, og bom bak fliser i entre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar
Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar
Det er innvendige profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er synlig slitasje på dør til bad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Kommentar
Fliselagt bad fra 2012 med veggmontert wc, 2 servantere, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2012





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar
Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er sprekk i flis bak innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utbedring kan vurderes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er fliselagt gulv med varmekabler og vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Det er skader på spyleknapp på toalett. Det er hekk i benkeplate på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra entre, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Det er kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje på innredningen, sprekker i benkeplate m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av slitasje/skader kan vurderes.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Ventilator fra 2012 med kullfilter.

Årstall: 2012

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar
Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2012 i boligen. Koblingspunkt er i himling på bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Det mangler tettemuffer på rør. Rør er ikke merket ved koblingspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar
Det er avløpsrør i plast fra 2012 i boligen.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i vinduer og i luftekanaler.

TG 2 Vannbåren varme

Kommentar
Det er vannbåren varme med radiatorfyring i boligen. Det er eldre røropplegg til radiatorer og noe nyere radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar
Det er el-anlegg med noe nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er skiftet downlights og dimmer på bad i 2022, og lampe, downlights og dimmer på kjøkken i 2026. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er gjort mye elektriske arbeider i boligen i 2012. Det foreligger ingen samsvarserklæring på dette arbeidet. Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2022 og 2026.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	50			50	
1 Etasje		8		8	
SUM	**50**	**8**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Inndelingen av boligen stemmer ikke med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Victoria Lillestrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	231		0	4586.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Klokkergata 1

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Uelands Gate 59

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET UELANDS GATE 59	956464218			Sinding Camilla, Lillestrøm Victoria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på lla.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YY1404

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Victoria Lillestrøm	9578-5992-4-3242246	2026-03-09 13:34:04
Camilla Sinding	9578-5998-4-2668392	2026-03-09 12:02:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0028/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klokkergata 1, 0460 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Camilla Sinding, Victoria Lillestrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1343592
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tilstandsrapport fra forrige salg ble bad pusset opp i 2012 av fagfolk, det foreligger ingen dokumentasjon

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer i boden, utført av borettslaget via Origo Bygg AS i Februar 2026 Nye vinduer i leiligheten, utført av utført av borettslaget via Origo Bygg AS i 2025

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag 2022/2023, la takvann ut av bygget i renner.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet fra halogen til led på spotter og dimmer på baderom i 2022 av Rett Elektro AS Byttet fra halogen til led på spotter og dimmer på det minste soverommet i 2026 av Boligelektrikeren AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ble utført sluttkontroll av arbeidet elektriker gjorde i 2022 og 2026. Hele det elektriske anlegget er dermed ikke kontrollert.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying i regi av borettslag i 2020

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overgang til bergvarme i borettslaget.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rotter i kjelleren i 2025. Styret satt ut feller, ikke vært noen rotter siden. Vår bod ligger ikke i kjeller, men på bakkeplan, hvor det ikke er observert rotter.

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0028/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Camilla Sinding	**2026-03-09**	**Victoria Lillestrøm**	**2026-03-09**

Identifikasjon

Camilla Sinding

Identifikasjon

Victoria Lillestrøm

Signicat

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

Nordland Eiendomsmegling AS
Moloveien 20
8003BODØ

Deres ref.: 56-0028/26
Vår ref.: 091-1-40/9493
Dato: 06.02.2026

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:	40
Adresse:	Klokkergata 1 , 0460 OSLO
Eier/medeier:	Sinding, Camilla Lillestrøm, Victoria

FELLESKOSTNADER

Vedlikeholdsinnbetaling	100,00
Lån nr: 9492.71.21; Avdrag IN lån 9492.71.21233 Handelsbanken	692,00
Lån nr: 9492.71.21; Renter IN lån konto 3681	466,00
Felleskostnader	4 112,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 370,00**

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. 31.12.2025:	**kr. 324 536**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 25 777

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.49664
Rest lånebeløp: 14 943 808,00
Innfrielsedato: 30.03.2056
Rente type: 5,25%

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 114948235
Rest lånebeløp: 2 704 947,00
Innfrielsedato: 01.04.2037
Rente type: 4,67%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.71.21233
Rest lånebeløp: 4 576 074,00
Innfrielsedato: 30.11.2035
Rente type: 5,25%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.49664
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5,25%,
Restsaldo:	**kr 169 110,14**
Innfrielseslån:	30.03.2056

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	114948235
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	4,67%,
Restsaldo:	**kr 30 610,27**
Innfrielseslån:	01.04.2037

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.71.21233
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5,25%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 105 918,24**
Innfrielseslån:	30.11.2035

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. 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 Hafslund Celsio.

Sikringsordning:	Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Vennligst ta kontakt med styret for nærmere informasjon om historikk. Vedlikeholdshistorikk: Planlagt vedlikehold: Det er planlagt utskiftning av vinduer i løpet av 2025. Se informasjon fra generalforsamling 2025. For spørsmål, ta kontakt med styret. 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. 201
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).

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. 03.02.2026:	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. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Vedtekter

Vedtatt på generalforsamling den 18. april 2007.

Punkt 8-1 (4) endret på ekstraordinær generalforsamling 29. september 2015
Punkt 5-1 (1) og (2) endret på ordinær generalforsamling 8. april 2021.
Punkt 5-1 (2) endret på ekstraordinær generalforsamling 20. august 2025

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 forretningsadresse 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, radiatorer, 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) til borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utskiftning, varmekabler, membran, og sluk samt inventar og utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og rør, radiatorer, 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) Styret skal bestå av minst to andelshavere. Forretningsfører kan ikke være styremedlem. Dersom et styremedlem selger sin andel, kan dette medlemmet sitte i styret frem til neste ordinære generalforsamling dersom det er hensiktsmessig.

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.

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025
i Borettslaget Uelands Gate 59 org.nr. 956464218

Møtedato:	tirsdag, 18. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	ECIT NORIAN sine lokaler. Stortingsgata 2, 0158 OSLO
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Stein Guttorm Gausereide

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Emilie White Hveding foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
21 andelseiere
5 fullmakter
Totalt 26 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 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200 000,- 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: 2025
Styremedlem	Carine Pascual	På valg: 2026
Styremedlem	Kari Steihaug	På valg: 2025
Styremedlem	Marcus Martinuzzi	På valg: 2026
Varamedlem	Erland Grev Hesthagen	På valg: 2026
Varamedlem	Astrid Godæ Giæver	På valg: 2026

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Stein Guttorm Gausereide ble valgt til styreleder for 1 periode, ved akklamasjon.

Kari Steihaug ble valgt til styremedlem for 2 perioder, ved akklamasjon

Sindre Lågøen Hjeltland ble valgt til varamedlem for 1 periode, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Stein Guttorm Gausereide	På valg: 2026
Styremedlem:	Carine Pascual	På valg: 2026
Styremedlem:	Kari Steihaug	På valg: 2027
Styremedlem:	Marcus Martinuzzi	På valg: 2026
Varamedlem:	Sindre Lågøen Hjetland	På valg: 2026
Varamedlem:	Astrid Godæ Giæver	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

7. Styrets saker

7.1. Utskifting av vinduer og balkongdører i leiligheter

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
På oppfordring fra generalforsamlingen i 2024 fikk styret i oppdrag å kartlegge alder og tilstand på vinduer i gården vår. Vedtak 2024:

- Styret vil sette i gang kartlegging av vinduer og balkongdører i blokken for å få oversikt over hvordan det står til

Det viser seg at 60-65 leiligheter har vinduer som er fra før år 2000 og vi anbefaler alle disse å skifte nå.

- Vi vil innhente tilbud fra 2 til 3 aktører

Vi har innhentet tilbud fra 2 aktører og styret anbefaler Origo Bygg. De kjenner bygget og har gitt god pris på 3-lags energiglass i beste kvalitet da alle vinduer følger EU sitt nye energidirektiv. Tilbud:
1. Balkongdør med 2 rams vindu ferdig montert og inkl. mva: kr. 31,595
2. 2 rams vindu ferdig montert og inkl. mva: kr. 15,785
3. 3 rams vindu ferdig montert og inkl. mva: kr. 21,644
4. 1 rams vindu ferdig montert og inkl. mva: kr. 10,759
5. Enkel balkongdør ferdig montert og inkl. mva: kr. 18,491
6. 2-fløyet balkongdør ferdig montert og inkl. mva: kr. 26,632

Når vi har mottatt endelig antall vinduer som skal skiftes vil vi søke lån på dette pluss opptil 10% avsatt til uforutsette kostnader.

- Vi vil sjekke med Enova om vi kan få støtte

Ved ja fra generalforsamlingen vil vi søke Oslo kommune som kan gi 20% støtte til dette.

Et regnestykke da kan bli.
Stor leilighet med en balkong oppgang B til J:

- Balkongdør med 2 rams vindu
- 2 rams vindu
- 3 rams vindu
- Sum minimumspris: kr. 69,024
- Sum pluss 10% uforutsette kostnader makspris: kr. 75,926
- Sum med 20% avslag
  - Minimum: kr. 55,219
  - Maksimum: kr. 60,741

Document ID: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

Lån f.eks. over 10 år utgjør for denne leiligheten med 5.9% rente estimert 630,- kr til 1.000,- per måned, avhengig av størrelse på leilighet.

- Vi vil sjekke med Plan og Bygg om de har noen føringer

Da mange leiligheter i gården allerede har skiftet sine vinduer har styret sett det riktig nå å få resten av leilighetene inn på samme spor. I vedtektene våre i dag er dette beboernes eget ansvar og det har vært ulik praksis. Den gang da borettslaget er ansvarlig og kan skifte ut alle vinduer samtidig bør styret gå i dialog med plan og bygg.

- 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)

Norian orienterer. Det skal også være mulig å cashe inn for de som ønsker det. Se vedlagt informasjon om ordning for individuell nedbetaling (IN-ordning).

- Vi vil vurdere å pålegge enkelte beboere å skifte, f.eks. om vinduer er eldre enn 30 år, eller som bør skiftes.

Styret anbefaler alle med vinduer før år 2000 å skifte. Styret ønsker å pålegge alle med eldre enn 30 år gamle vinduer, å skifte disse.

- 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.

Da mange leiligheter i gården allerede har skiftet sine vinduer har styret sett det riktig å få resten av leilighetene inn på samme spor. Dvs. styret vil vurdere å overføre ansvar for vinduer og dører fra beboerne til borettslaget i fremtiden, etter at tiltak er utført og alle er fornyet. I vedtektene våre i dag er dette beboernes eget ansvar. Dette betyr at om si 40 år kan borettslaget skifte ut alle vinduer samtidig.

Styrets innstilling:
Styret mener at vi bør skifte alle vinduer som er fra før år 2000 så vi får tilnærmet nye vinduer i hele borettslaget. Dette gjør også at vi på sikt kan legge vedlikeholdsarbeidet inn i vedtektene, slik at styret holder i vedlikeholdet og ikke den enkelte andelseier. Styret ønsker å fasilitere for og innstiller på at borettslaget tar opp et lån som skal gå til dekning av vinduer, som vedtas av generalforsamlingen. Alle eiere må delta på avstemningen og gjelden fordeles på alle i selskapet, men vil kun behandles av de 60+- andelene som bytter vinduer og velger å oppta lån.

Styrets forslag til vedtak:
Alle andelseiere med vinduer som er fra før år 2000 skifter vinduer. Borettslaget vil med dette finansiere prosjektet med et lån på opptil kr 5 000 000, med en løpetid på 10 år. Betjeningen av lånet knyttet til nye vinduer, vil betjenes alene gjennom økt husleie fra de 60+ eierne som må bytte vinduer og velger å være med på borettslagets låneopptak og skal ikke påvirke den øvrige driften av borettslaget.

Document ID: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

Vedtak: Godkjent med 24 av 26 stemmer. 1 stemme MOT. 1 stemmer blankt.

7.2 Administrativ IN-ordning for lån knyttet til vindusprosjektet i sak 7.1

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling:
Dersom vedtak om låneopptak i sak 7.1 blir godkjent og vedtatt, ønsker styret å foreslå en administrativ individuell nedbetalingsordning som gir den enkelte andelseier mulighet for å innfri sin andel av fellesgjeld. Se vedlagt informasjonsskriv.

Blir ikke sak 7.1 vedtatt, faller sak 7.2 bort.

Styrets forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å inngå en avtale med forretningsfører om en individuell nedbetalingsordning som gir andelseier mulighet til å innfri andel fellesgjeld. Vedtak om IN-ordning krever kvalifisert flertall.

Vedtak: Godkjent med 25 av 26 stemmer. 1 stemme MOT.

7.3 Utskifting av bodvinduer

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret har også vurdert tilstandene til bodvinduer og de er originale og vi tror vi kan spare masse energi ved å skifte ut disse. I den forbindelse har vi innhentet tilbud også her. Utskiftingen kommer på i underkant av 500 000 kr. Dette kan betales enten ved cash og økning i husleie i 2026, eller ved opptak av lån som går på økt fellesgjeld.

Styrets innstilling:
Styret har innhentet tilbud på utskifting av bodvinduer. Vi mener dette er et godt tilbud som vil bedre energi-, fukt- og luftkvalitet i bygget. Vinduene er fra bygget var nytt og mange er ødelagte. Styret tror dette kanskje kan finansieres med cashbeholdning, ikke låneopptak. Det innebærer at arbeiderne må ha tilgang til alle sine boder med fri ferdsel. Samtidig gjør dette at borettslaget kan skifte alle vinduer samtidig om si 50 år.

Document ID: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

Styrets forslag til vedtak:
Styret mener at dette må gjøres nå da vinduene snart er 100 år gamle, og vi har fått godt tilbud sammen med resten av vinduene.

Styret har vurdert to alternativer for å finansiere bodvinduene: bruk av borettslagets midler og opptak av lån.

Styret ønsker å finansiere dette med engangsbetaling fra penger vi har på bok. Beboerne må velge enten å betale ca. 5000 kr. i ekstra husleie første innbetaling etter at borettslaget har mottatt faktura på bodvinduene, eller å betale ca. 500 kr pluss minimumsrente per måned etter mottatt faktura til sum er tilbakebetalt.

Vedtak: Godkjent med 25 av 26 stemmer. 1 stemmer MOT.

Document ID: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

8. Innkomne saker

8.1. Utbedring av muligheten for sykkelskur eller flere sykkelstativ på baksiden av boligblokka

Forslagsstiller: Emil Halseth – andel 43

Forslagsstillers saksfremstilling og forslag til vedtak (A):
Jeg foreslår at styret utbedrer muligheten til å sette opp et sykkelskur på baksiden av boligblokka. Alternativt kan det hjelpe med flere utendørs sykkelstativ, men det gir mindre beskyttelse mot tyveri enn et sykkelskur.

Plassering: Sykkelskuret bør være lett tilgjengelig for alle beboere i borettslaget. Man kan både vurdere å ha sykkelskuret frittstående i hagen på baksiden av blokka eller som et tilbygg vegg-i-vegg med blokka.

Fordeler:
- Økt kapasitet. Det er trangt med plass på sykkelstativene ute, spesielt de ved oppgang A og B. Sykkelboden inne i bygget er mindre tilgjengelig, og det er vanskelig/umulig å komme inn og ut i hverdagen med større sykler og sykkelvogner.
- Bedre beskyttelse mot vær, vind, og tyveri enn plassering på utendørs sykkelstativ.
- Lettere tilgjengelighet enn innendørs sykkelbod.
- Mulighet til å oppbevare annet utstyr knyttet til borettslaget, og vedlikeholdsutstyr som vaskeutstyr og sykkelpumpe.

Styrets innstilling:
Styret mener dette er et godt forslag som har vært oppe før og tenkt på, men vi ser at det er mye som må gjøres nå og Styret ønsker ikke å prioritere dette i denne omgang.

Styrets forslag til vedtak (B):
Styret anbefaler å gå mot forslagsstillers vedtak

Vedtak: Vedtak B ble godkjent med flertall. 1 stemme på vedtak A.

Document ID: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

8.2. Veranda

Forslagsstiller: Joakim Magnussen – andel 62

Forslagsstillers saksfremstilling:
Hei,
Vi ønsker å sette opp veranda ut mot bakgården i vår leilighet i 1. etasje.(59G)
Vi ønsker samtidig å høre om andre eiere har samme ønske. Jeg har lang erfaring med eiendomsutvikling og kan selv koordinere arbeidet og søknadsprosessen.

Hvis forslaget godkjennes kan de som er interessert kontakte meg på tlf: 91649598 eller via e-post: jomag877@gmail.com innen 31.03.2025. Når antall er kartlagt vil det bli hentet inn prises på hele prosjektet før igangsettelse.

Forslagsstillers forslag til vedtak (A):
Styret godkjenner oppsett av verandaer ut mot bakgården i 1. etg. Verandaene skal være lik i utforming og størrelse som eksisterende verandaer. Joakim Magnussen koordinerer arbeidet og søknadsprosessen.
Styreleder skal holdes løpende orientert om prosess.
Forslaget krever kvalifisert flertall.

Styrets innstilling:
Styret mener dette er fint for de det gjelder og for borettslaget for øvrig, og stiller seg bak forslaget, men, vi understreker at det må baseres på en høyde til balkongens underside som oppleves naturlig. Balkongen kan ikke være for lav. Dvs, noen leiligheter i 1. etg. kan muligens ikke få installert balkong, mens andre i underetasje kan få balkong, dersom høyden tilsier det. Styret diskuterer dette med Magnussen, og beboerne bes kontakte Magnussen direkte om interessert.

Styrets forslag til vedtak (B):
Styret stiller seg bak forslagsstiller forslag til vedtak, og at Magnussen, og de leiligheter som ønsker å være med, er selv ansvarlig for prosessen videre.
Alle kostnader knyttet til balkongene, herunder søknad, oppføring og drift tilfaller andelene som har valgt å bygge balkonger. Borettslaget skal ikke belastes for kostnader knyttet til balkongene.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Vedtak: Forslag B ble godkjent med 26 av 26 stemmer.

Møtet ble avsluttet klokken 18:55. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Bethina Bakken	Navn: Emilie White Hveding

Document ID: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

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: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

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.

2025-03-20 09:33:44 UTC+00:00

Emilie White Hveding

bankID

NO BankID - 5bb23472-1dfb-4591-b6a1-3e1c915ef747

2025-03-20 09:45:30 UTC+00:00

Bethina Bakken

bankID

NO BankID - f216b2a8-b0ed-4af4-8b69-48c425b99452

Document ID: 5e9b2a7c-e57d-464e-8051-9125ae91c5e6

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET UELANDS GATE 59

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

FORMASJON 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*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET UELANDS GATE 59

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 18.03.2025
Tidspunkt: 17:30
Sted: ECIT NORIAN sine lokaler. Stortingsgata 2, 0158 OSLO

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

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 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 200 000,- 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: 2025
Styremedlem	Carine Pascual	På valg: 2026
Styremedlem	Kari Steihaug	På valg: 2025
Styremedlem	Marcus Martinuzzi	På valg: 2026
Varamedlem	Erland Grev Hesthagen	På valg: 2026
Varamedlem	Astrid Godæ Giæver	På valg: 2026

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

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

Det skal velges 1 varamedlem. Det foreslås følgende kandidat(er):
Sindre Lågøen Hjetland stiller til valg som varamedlem for 1 periode.
Astrid Godø Giæver ikke på valg.

7. STYRETS SAKER

7.1. Utskifting av vinduer og balkongdører i leiligheter

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
På oppfordring fra generalforsamlingen i 2024 fikk styret i oppdrag å kartlegge alder og tilstand på vinduer i gården vår. Vedtak 2024:

- Styret vil sette i gang kartlegging av vinduer og balkongdører i blokken for å få oversikt over hvordan det står til

Det viser seg at 60-65 leiligheter har vinduer som er fra før år 2000 og vi anbefaler alle disse å skifte nå.

- Vi vil innhente tilbud fra 2 til 3 aktører

Vi har innhentet tilbud fra 2 aktører og styret anbefaler Origo Bygg. De kjenner bygget og har gitt god pris på 3-lags energiglass i beste kvalitet da alle vinduer følger EU sitt nye energidirektiv. Tilbud:

1. Balkongdør med 2 rams vindu ferdig montert og inkl. mva: kr. 31,595
2. 2 rams vindu ferdig montert og inkl. mva: kr. 15,785
3. 3 rams vindu ferdig montert og inkl. mva: kr. 21,644
4. 1 rams vindu ferdig montert og inkl. mva: kr. 10,759
5. Enkel balkongdør ferdig montert og inkl. mva: kr. 18,491
6. 2-fløyet balkongdør ferdig montert og inkl. mva: kr. 26,632

Når vi har mottatt endelig antall vinduer som skal skiftes vil vi søke lån på dette pluss opptil 10% avsatt til uforutsette kostnader.

- Vi vil sjekke med Enova om vi kan få støtte

Ved ja fra generalforsamlingen vil vi søke Oslo kommune som kan gi 20% støtte til dette.

Et regnestykke da kan bli.
Stor leilighet med en balkong oppgang B til J:

- Balkongdør med 2 rams vindu
- 2 rams vindu
- 3 rams vindu
- Sum minimumspris: kr. 69,024
- Sum pluss 10% uforutsette kostnader makspris: kr. 75,926
- Sum med 20% avslag
    - Minimum: kr. 55,219
    - Maksimum: kr. 60,741

Lån f.eks. over 10 år utgjør for denne leiligheten med 5.9% rente estimert 630,- kr til 1.000,- per måned, avhengig av størrelse på leilighet.

- Vi vil sjekke med Plan og Bygg om de har noen føringer

Da mange leiligheter i gården allerede har skiftet sine vinduer har styret sett det riktig nå å få resten av leilighetene inn på samme spor. I vedtektene våre i dag er dette beboernes eget ansvar og det har vært ulik praksis. Den gang da borettslaget er ansvarlig og kan skifte ut alle vinduer samtidig bør styret gå i dialog med plan og bygg.

- 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)

Norian orienterer. Det skal også være mulig å cashe inn for de som ønsker det. Se vedlagt informasjon om ordning for individuell nedbetaling (IN-ordning).

- Vi vil vurdere å pålegge enkelte beboere å skifte, f.eks. om vinduer er eldre enn 30 år, eller som bør skiftes.

Styret anbefaler alle med vinduer før år 2000 å skifte. Styret ønsker å pålegge alle med eldre enn 30 år gamle vinduer, å skifte disse.

- 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.

Da mange leiligheter i gården allerede har skiftet sine vinduer har styret sett det riktig å få resten av leilighetene inn på samme spor. Dvs. styret vil vurdere å overføre ansvar for vinduer og dører fra beboerne til borettslaget i fremtiden, etter at tiltak er utført og alle er fornyet. I vedtektene våre i dag er dette beboernes eget ansvar. Dette betyr at om si 40 år kan borettslaget skifte ut alle vinduer samtidig.

Styrets innstilling:
Styret mener at vi bør skifte alle vinduer som er fra før år 2000 så vi får tilnærmet nye vinduer i hele borettslaget. Dette gjør også at vi på sikt kan legge vedlikeholdsarbeidet inn i vedtektene, slik at styret holder i vedlikeholdet og ikke den enkelte andelseier. Styret ønsker å fasilitere for og innstiller på at borettslaget tar opp et lån som skal gå til dekning av vinduer, som vedtas av generalforsamlingen. Alle eiere må delta på avstemningen og gjelden fordeles på alle i selskapet, men vil kun behandles av de 60+- andelene som bytter vinduer og velger å oppta lån.

Styrets forslag til vedtak:
Alle andelseiere med vinduer som er fra før år 2000 skifter vinduer. Borettslaget vil med dette finansiere prosjektet med et lån på opptil kr 5 000 000, med en løpetid på 10 år. Betjeningen av lånet knyttet til nye vinduer, vil betjenes alene gjennom økt husleie fra de 60+ eierne som må bytte vinduer og velger å være med på borettslagets låneopptak og skal ikke påvirke den øvrige driften av borettslaget.

7.2 Administrativ IN-ordning for lån knyttet til vindusprosjektet i sak 7.1

Forslagsstiller: Styret
Styrets innstilling:
Dersom vedtak om låneopptak i sak 7.1 blir godkjent og vedtatt, ønsker styret å foreslå en administrativ individuell nedbetalingsordning som gir den enkelte andelseier mulighet for å innfri sin andel av fellesgjeld. Se vedlagt informasjonsskriv.
Blir ikke sak 7.1 vedtatt, faller sak 7.2 bort.

Styrets forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å inngå en avtale med forretningsfører om en individuell nedbetalingsordning som gir andelseier mulighet til å innfri andel fellesgjeld.
Vedtak om IN-ordning krever kvalifisert flertall.

7.3 Utskifting av bodvinduer

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret har også vurdert tilstandene til bodvinduer og de er originale og vi tror vi kan spare masse energi ved å skifte ut disse. I den forbindelse har vi innhentet tilbud også her. Utskiftingen kommer på i underkant av 500 000 kr. Dette kan betales enten ved cash og økning i husleie i 2026, eller ved opptak av lån som går på økt fellesgjeld.

Styrets innstilling:
Styret har innhentet tilbud på utskifting av bodvinduer. Vi mener dette er et godt tilbud som vil bedre energi-, fukt- og luftkvalitet i bygget. Vinduene er fra bygget var nytt og mange er ødelagte. Styret tror dette kanskje kan finansieres med cashbeholdning, ikke låneopptak. Det innebærer at arbeiderne må ha tilgang til alle sine boder med fri ferdsel. Samtidig gjør dette at borettslaget kan skifte alle vinduer samtidig om si 50 år.

Styrets forslag til vedtak:

Styret mener at dette må gjøres nå da vinduene snart er 100 år gamle, og vi har fått godt tilbud sammen med resten av vinduene.

Styret har vurdert to alternativer for å finansiere bodvinduene: bruk av borettslagets midler og opptak av lån.

Styret ønsker å finansiere dette med engangsbetaling fra penger vi har på bok. Beboerne må velge enten å betale ca. 5000 kr. i ekstra husleie første innbetaling etter at borettslaget har mottatt faktura på bodvinduene, eller å betale ca. 500 kr pluss minimumsrente per måned etter mottatt faktura til sum er tilbakebetalt.

8. INNKOMNE SAKER

8.1. Utbedring av muligheten for sykkelskur eller flere sykkelstativ på baksiden av boligblokka

Forslagsstiller: Emil Halseth – andel 43

Forslagsstillers saksfremstilling og forslag til vedtak (A):
Jeg foreslår at styret utbedrer muligheten til å sette opp et sykkelskur på baksiden av boligblokka. Alternativt kan det hjelpe med flere utendørs sykkelstativ, men det gir mindre beskyttelse mot tyveri enn et sykkelskur.

Plassering: Sykkelskuret bør være lett tilgjengelig for alle beboere i borettslaget. Man kan både vurdere å ha sykkelskuret frittstående i hagen på baksiden av blokka eller som et tilbygg vegg-i-vegg med blokka.

Fordeler:

- Økt kapasitet. Det er trangt med plass på sykkelstativene ute, spesielt de ved oppgang A og B. Sykkelboden inne i bygget er mindre tilgjengelig, og det er vanskelig/umulig å komme inn og ut i hverdagen med større sykler og sykkelvogner.
- Bedre beskyttelse mot vær, vind, og tyveri enn plassering på utendørs sykkelstativ.
- Lettere tilgjengelighet enn innendørs sykkelbod.
- Mulighet til å oppbevare annet utstyr knyttet til borettslaget, og vedlikeholdsutstyr som vaskeutstyr og sykkelpumpe.

Styrets innstilling:
Styret mener dette er et godt forslag som har vært oppe før og tenkt på, men vi ser at det er mye som må gjøres nå og Styret ønsker ikke å prioritere dette i denne omgang.

Styrets forslag til vedtak (B):
Styret anbefaler å gå mot forslagsstillers vedtak

8.2. Veranda

Forslagsstiller: Joakim Magnussen – andel 62

Forslagsstillers saksfremstilling:
Hei,
Vi ønsker å sette opp veranda ut mot bakgården i vår leilighet i 1. etasje.(59G)
Vi ønsker samtidig å høre om andre eiere har samme ønske. Jeg har lang erfaring med eiendomsutvikling og kan selv koordinere arbeidet og søknadsprosessen.

Hvis forslaget godkjennes kan de som er interessert kontakte meg på tlf: 91649598 eller via e-post: jomag877@gmail.com innen 31.03.2025. Når antall er kartlagt vil det bli hentet inn prises på hele prosjektet før igangsettelse.

Forslagsstillers forslag til vedtak (A):
Styret godkjenner oppsett av verandaer ut mot bakgården i 1. etg. Verandaene skal være lik i utforming og størrelse som eksisterende verandaer. Joakim Magnussen koordinerer arbeidet og søknadsprosessen.
Styreleder skal holdes løpende orientert om prosess.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

Styrets innstilling:
Styret mener dette er fint for de det gjelder og for borettslaget for øvrig, og stiller seg bak forslaget, men, vi understreker at det må baseres på en høyde til balkongens underside som oppleves naturlig. Balkongen kan ikke være for lav. Dvs, noen leiligheter i 1. etg. kan muligens ikke få installert balkong, mens andre i underetasje kan få balkong, dersom høyden tilsier det. Styret diskuterer dette med Magnussen, og beboerne bes kontakte Magnussen direkte om interessert.

Styrets forslag til vedtak (B):
Styret stiller seg bak forslagsstiller forslag til vedtak, og at Magnussen, og de leiligheter som ønsker å være med, er selv ansvarlig for prosessen videre.
Alle kostnader knyttet til balkongene, herunder søknad, oppføring og drift tilfaller andelene som har valgt å bygge balkonger. Borettslaget skal ikke belastes for kostnader knyttet til balkongene.

Forslaget krever kvalifisert flertall.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
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	Erland Grey Hesthagen
Varamedlem	Astrid Godø Giæver

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	219 / 231

Kontaktinformasjon

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

Fakturaadresse

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

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn:	ECIT NORIAN 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 2024
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 ECIT NORIAN AS. Utdrag:

Installering av bergvarme og økonomi: 2024 var det første hele året med nytt varmesystem. Som dere ser av årsresultat hadde kombinert strøm og fjernvarme en besparelse på over 650 000 kroner fra 2023, og enda mer i forhold til 2022. Samtidig hadde vi større finanskostnader pga. høyere lån og økte renter. Likevel er besparelsen på rundt 400 000 kroner fra 23 til 24. Det ble gjort noen justeringer i fjor vår på strømmåling av de nye varmepumpene og vi forventer derfor at strømmen vil øke noe i løpet av 2025. Men, dersom vi får fast- eller makspris på strøm og fjernvarme vil dette bli meget bra. Samtidig venter vi, som alle, på at rentene skal kuttes.

Vi har fremdeles noen utfordringer med temperaturjusteringer for varme i leilighetene ved utetemperatur fra ca. 10 til ca. 0 grader. Dette håper vi å fikse, og eventuelle nye vinduer vil bidra sterkt også.

Kartlegging av vinduer i bygården: Vi mottok tilbud på utskifting av vinduer i fjor da vi fikk i oppgave av generalforsamlingen i 2024 å kartlegge dette. Vi har funnet at det er mange leiligheter som har vinduer som må skiftes og har innhentet oppdaterte tilbud. Vi ser på støtteordninger, samt felleslån til de det gjelder. Se saksliste.

Avtrekksvifter: Vi skiftet ut 2 nye vifter i 2024, og er snart i mål med å bytte alle, men dette koster og resterende vil tas ved behov eller når økonomi tilsier det.

Bakgården: Vi fikk støtte av Oslo kommune og plantet frukttrær i bakgården ved A/B, og laget platting ved J støttet opp av stålgjerde. Vi håper at folk vil bruke bakgården. På dugnad vil vi og bytte belegningsstein med stålplater i overgangene på veien i bakgården. Ellers har det vært veldig kjekt å få cafe på K-hjørnet. Vi er i dialog med kommunen om at de gjør den gamle "parkeringsplassen" vår om til et fint grøntområde.

Brannvern: Husk å snu på brannlokkingsapparatet deres minst en gang i året.

Vaskeriet: Vi har dessverre brukt en del penger på å fikse maskiner som får problemer. Vedlikeholdsutgifter til dette er dyrt og vi vil understreke at det er

viktig å ikke fylle tromlene for fulle, og heller ikke legge inn tøy som ikke er sentrifugert.

Takrenner overskuddsvann: På dugnad bygget vi høye kanter på de rennene som har gitt størst problemer med vann i kjeller, spesielt i Oppg. E. Det ser foreløpig ut som en stor suksess. Det virker nå å være tørt. Vi skal følge med når styreregnet setter inn.

Kommunale avgifter og økonomi: På 10 år har kommunale avgifter ca. tredoblet seg og nærmer seg millionen i året. Dette er vår største utgiftspost og er, sammen med høye renter, største årsak til økt husleie. Vi følger med.

Styret i Borettslaget Uelands Gate 59

Borettslaget Uelands Gate 59
2024

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

Årsregnskap for Borettslaget Uelands Gate 59

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		3 968 364	3 810 288	3 968 364	4 258 017
Andre inntekter		55 825	42 597	130 000	69 188
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**4 024 189**	**3 852 885**	**4 098 364**	**4 327 205**
Lønn og personalkostnader	2	305 984	267 815	267 813	305 984
Vaktmestertjeneste		17 190	0	0	17 900
Renhold		106 896	69 996	90 000	115 500
Kabel-TV/Bredbånd		211 946	203 699	211 900	220 500
Kommunale avgifter		707 333	593 732	701 900	819 800
Strøm og nettleie		213 360	97 246	150 000	200 000
Fjernvarme og fyring		274 779	1 073 620	300 000	300 000
Andre driftskostnader	3	16 068	21 211	29 400	22 600
Reparasjon og vedlikehold	3	347 909	1 288 119	366 100	266 100
Eksterne tjenester	3	177 120	163 743	170 400	177 700
Serviceavtaler	3	60 140	53 198	65 100	58 300
Forsikringer		242 015	222 831	237 800	263 600
Andre kostnader	3	260 902	261 550	272 592	260 232
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 941 639**	**4 316 759**	**2 863 005**	**3 028 216**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 082 550**	**-463 874**	**1 235 359**	**1 298 990**
DRIFTSRESULTAT:		**1 082 550**	**-463 874**	**1 235 359**	**1 298 990**
Finansinntekter		79	79	0	0
Finanskostnader		1 049 570	778 725	1 020 400	1 021 920
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 049 491**	**-778 646**	**-1 020 400**	**-1 021 920**
ÅRSRESULTAT		**33 059**	**-1 242 520**	**214 959**	**277 070**
Resultat		**33 059**	**-1 242 520**	**214 959**	**277 070**
Overført til udekket tap		**0**	**-1 242 520**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**33 059**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**33 059**	**-1 242 520**	**0**	**0**

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804970

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4,5	6 941 228	6 941 228
Sum varige driftsmidler		**6 941 228**	**6 941 228**
Sum anleggsmidler		**6 941 228**	**6 941 228**
Kundefordringer		28 810	12 522
Forskuddsbetalte kostnader		115 056	538 403
Sum fordringer		**143 866**	**550 925**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 294 534	1 962 598
SUM OMLØPSMIDLER		**1 438 400**	**2 513 523**
SUM EIENDELER		**8 379 628**	**9 454 751**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		**9 200**	**9 200**
Annen opptjent egenkapital		-10 618 574	-10 651 633
Sum opptjent egenkapital		**-10 618 574**	**-10 651 633**
SUM EGENKAPITAL	**7**	**-10 609 374**	**-10 642 433**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 055 037	18 402 930
Borettsinnskudd		162 800	162 800
Sum annen langsiktig gjeld		**18 217 837**	**18 565 730**
Leverandørgjeld		2 533	741 197
Skyldige offentlige avgifter		29 510	12 108
Annen kortsiktig gjeld		739 122	778 149
Sum kortsiktig gjeld		**771 165**	**1 531 454**
SUM GJELD		**18 989 002**	**20 097 184**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 379 628**	**9 454 751**

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

	Note	2024	2023

OSLO,
Borettslaget Uelands Gate 59

Stein Guttorm Gausereide Styrets leder	Marcus Martinuzzi Styremedlem
Kari Steihaug Styremedlem	Carine Pascual Styremedlem

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

Disponible midler

Borettslaget Uelands Gate 59

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**982 069**	**1 621 832**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	33 059	-1 242 520
Endring anleggsmidler	0	6 039 228
Endring langsiktige lån	-347 893	6 641 986
B. Årets endring i disponible midler	**-314 834**	**-639 762**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**667 235**	**982 069**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	143 866	550 925
Kontanter og Bank	1 294 534	1 962 598
Omløpsmidler	**1 438 400**	**2 513 523**
Kortsiktig gjeld	-771 165	-1 531 454
Disponible midler	**667 235**	**982 069**

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

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.

Antall årsverk: 0

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	3 862 044
Fakturert vedlikehold	88 320
Leie av rom i kjeller	18 000
Fakturert dugnadsgebyr	27 950
Oslo Kommune Bydel 3 Sagene – Grønne Midler fra bydelen	15 000
Andre inntekter	12 875
Sum driftsinntekter	**4 024 189**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	175 000	150 000
Fastlønn	68 400	68 400
Feriepenger	6 977	6 977
Arbeidsgiveravgift	55 607	42 438
Sum lønnskostnader	**305 984**	**267 815**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom – diverse utlegg	16 068
Sum andre driftskostnader	**16 068**

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	28 565
Låsarbeid – Westby Lås & Innbrudssikring	21 395
Utskiftning av 2 stk. avtrekksvifter – Ateam Inneklimaservice AS	195 000
Laserskjært til installasjoner i bakgård – Martinuzzi AS	56 380
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	18 722
Rep. og vedlikehold vaskeri	5 418
Brannvarsling og skallsikring annet	18 485
Rep. og vedlikehold utearealer	3 944
Sum reparasjon og vedlikehold	**347 909**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	11 808
Andre konsulenthonorarer	17 453
Analyse av energiforbruk 2023/2024 – Energiøkonomisering AS	2 750
Forretningsførsel og regnskap	114 690
Ligningsoppgaver	26 138
Annen fremmed tjeneste	4 281
Sum eksterne tjenester	**177 120**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler – Rentokil Initial Norge AS	34 524
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale – Autronica Fire And Security AS	25 616
Sum serviceavtaler	**60 140**

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

Andre kostnader

	2024
Leie container – Tomwil Miljø AS	26 613
Abonnement portaltjenester – Lettstyrt AS	15 135
Lisens og systemkostnader	6 751
Kontingent – Huseiernes Landsforbund	3 100
Møtekostnader – årsmøte/styremøte	5 000
Festeavgift	156 292
Bank- og kortgebyrer	5 531
Beredskapsavgift parkering – P-Service AS	12 040
Annen kostnad	13 173
Tap på fordringer	17 267
Sum andre kostnader	**260 902**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Installasjon av varmepumpe	Sum
Anskaffelseskost 01.01	902 000	6 039 228	6 941 228
Tilganger i året	0	0	0
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. Bygget avskrives ikke og det er lagt til grunn tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse.

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

Note 5 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Pantelån	20 760 000
Påløpte avdrag	0
Totalt	**20 760 000**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger	902 000
Tomt	0
Totalt	**902 000**

Note 6 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto DNB 1503.06.78726	1 122 380
DNB 5074.09.66909	158 348
Skattetrekkskonto	13 806
Saldo per 31.12.	**1 294 534**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 13 806,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 13 806,-

Note 7 Negativ egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	9 200	-10 651 633	**-10 642 433**
Årsresultat	0	33 059	**33 059**
Saldo 31.12	**9 200**	**-10 618 574**	**-10 609 374**

Egenkapitalen i selskapet er negativ.
Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804497d

Note 8 Langsiktig gjeld

	2024
Husbanken lån 11494823	
Opprinnelig lånesum	9 000 000
Restlån per 01.01.	3 090 837
Nedbetalt i år	173 582
Restsaldo per 31.12.	**2 917 255**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 2037
Renter: 4,67%

	2024
Handelsbanken 9492.70.49664	
Opprinnelig lånesum	15 440 730
Restlån per 01.01.	15 312 093
Nedbetalt i år	174 311
Restsaldo per 31.12.	**15 137 782**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 2056
Renter: 5,9%

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 18 055 037,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 16 495 621,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

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: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804976

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.

2025-03-14 08:11:06 UTC+00:00
Carine Pascual

bankID

NO BankID - acad417a-994e-4946-ba03-bd8e19b3c105

2025-03-14 08:37:24 UTC+00:00
Marcus Martinuzzi

bankID

NO BankID - 6bcfa5c7-700e-47c0-b5e3-0aa2c26a1286

2025-03-14 09:26:49 UTC+00:00
Stein Guttorm Gausereide

bankID

NO BankID - c349717c-dae3-4ced-a716-dcf7251f1986

2025-03-14 15:22:13 UTC+00:00
Kari Steihaug

bankID

NO BankID - 7bfa389b-a666-4c4a-8482-ef3338462490

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad20804497d

BDO AS
Bygdøy allé 2
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 2024 • Resultatregnskap for 2024 • 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 162 800,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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: KGCQ3-BH4FJ-B02UH-7S2OP-5MRS2-XP1UB

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: KGCQ3-BH4FJ-B02UH-7S2OP-5MRS2-XP1UB

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-16 15:47:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KGCQ3-BH4FJ-B02UH-7S2OP-5MRS2-XP1UB

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

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

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

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

ecit | NORIAN

T: +47 22 91 14 86
E: eiendom@norian.no
www.norian.no

Norian Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

INFORMASJON OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (Administrativ IN-ordning uten bankavtale) I BORETTSLAG

Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag(Administrativ IN-ordning uten bankavtale) tillater den enkelte andelseier å betale ned hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld for dermed å få lavere månedlige felleskostnader. Ordningen kalles en administrativ IN-ordning. Det er viktig å merke seg at individuell nedbetaling av fellesgjeld i et borettslag er forbundet med en viss risiko for tap. Dette gjennomgås nærmere på neste side. ECIT NORIAN oppfordrer samtlige andelseiere til å sette seg inn i hvordan løsningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld fungerer og hvilken risiko dette innebærer.

Nærmere om ordningen
IN-ordningen administreres av ECIT NORIAN, ordningen er uten bankavtale. Ved etablering av ordningen vil det tilkomme et etableringsgebyr til NORIAN iht. gjeldende prisliste.

Innbetalinger kan gjøres inntil to ganger i året. Som hovedregel gjennomføres ekstraordinære innbetalinger 01.03 eller 01.09. Andelseiere som ønsker å innfri må uoppfordret melde om dette til ECIT NORIAN (innbetalingsdato avhenger ønskede innfrielser og avtale sameiet inngår). Minimumsbeløp for innbetaling er kroner 30.000, likevel slik at du alltid kan innbetale restsaldo på din andel selv om denne er lavere.

Restsaldo fås opplyst ved henvendelse til ECIT NORIAN. Dersom du ønsker å innbetale hele eller deler av din andel fellesgjeld, vil vi sende deg en giro med KID. Ved betaling skal KID-nummer benyttes. Innbetaling må være mottatt senest 10 dager før termindato. Du vil deretter motta en kvittering som bekrefter din innbetaling. Tjenesten er gebyrbelagt og belastes andelseier i henhold til gjeldende prisliste, p.t. kr. 2.500,- eks. mva. Det tas forbehold om endrede priser. Videre er det forbehold knyttet til om långiver belaster et gebyr for innbetalingen. Dette gebyret vil eventuelt påfalle andelseier.

Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader bli omberegnet og den delen som går til betjening av fellesgjeld blir redusert tilsvarende. På ligningsoppgaven og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld være redusert.

ECIT NORIAN gjennomfører årlig avregning av IN-ordningen. Avregninger utenom kan også forekomme hvis det er hensiktsmessig for det enkelte boligselskapets situasjon. ECIT NORIAN vurderer hvorvidt en slik avregning gjennomføres. Alle avregninger faktureres iht. gjeldende prisliste.

En individuell nedbetaling av fellesgjeld er endelig. Det er ikke mulig å øke egen andel av fellesgjeld igjen dersom du senere skulle få behov for det innbetalte beløp. Leiligheten kan imidlertid være et bedre panteobjekt for et privat banklån.

Risiko knyttet til individuell nedbetaling av fellesgjeld
Det er viktig å merke seg at individuell nedbetaling av fellesgjeld gjennom en administrativ IN-ordning i et borettslag er forbundet med en viss risiko for tap.

ECIT NORIAN oppfordrer samtlige andelseiere til å sette seg inn i hvordan løsningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld fungerer og hvilken risiko dette innebærer. Andelseieres risiko for tap er lav med tanke på verdiene som ligger i bygget, men det må informeres om at risikoen eksisterer.

Det er borettslaget som en helhet som har ansvaret for løpende betjening av lånet overfor långiver. Den enkelte andelseier er ansvarlig for borettslagets fellesgjeld overfor långiver etter størrelsen på andelsbrøken. Individuell nedbetaling av egen andel fellesgjeld fritar ikke for dette ansvaret. Det er derfor viktig at borettslaget har god nok likviditet til å kunne betjene lånet også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene.

Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden (utgjør p.t. kr. 237 240,-). Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere. Tvangsrealisering av legalpant kan imidlertid ta tid og påvirke sameiets likviditet.

Borettslagets likviditetssituasjon og lånets størrelse opp mot verdien på andelene vil være sentrale momenter i vurderingen av risiko. I et borettslag med god likviditet og forholdsmessig lav gjeld, vurderes normalt risikoen for etablering av en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld som lav.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarbeider i underetg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Uelandsgt. 59 oppg. 6		74/3619

Byggherre

Olav Krogsæter
Grensen 19
Oslo 1

GT/BP

Ansvarshavende

Byggmester Kjell Wilhelmsen
Sofiesgt. 1
Oslo 1

Dato
22. februar 1978

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

for bygningssjefen

B. T.

fung. Byggesaksinspektør
B. Torp

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

Skj. C 16 ANDVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Uelands gate 59 Brl.
V/Pretor Eiend.v/Rike J,Parkvn 43

0158 OSLO

Blegvad, Mogens
Oberst Rodes vei 116 A

1165 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930004501	96/75567

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	7. november 1996

Arbeidssted : 219/0231 Uelands gate 59
Byggherre : Uelands gate 59 Brl., V/Pretor Eiend.v/Rike J,Parkvn 43, 0158 OSLO
Arbeidets art: UTVIDELSE AV EKSIST.BALKONGER/BYGG AV NYE

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.

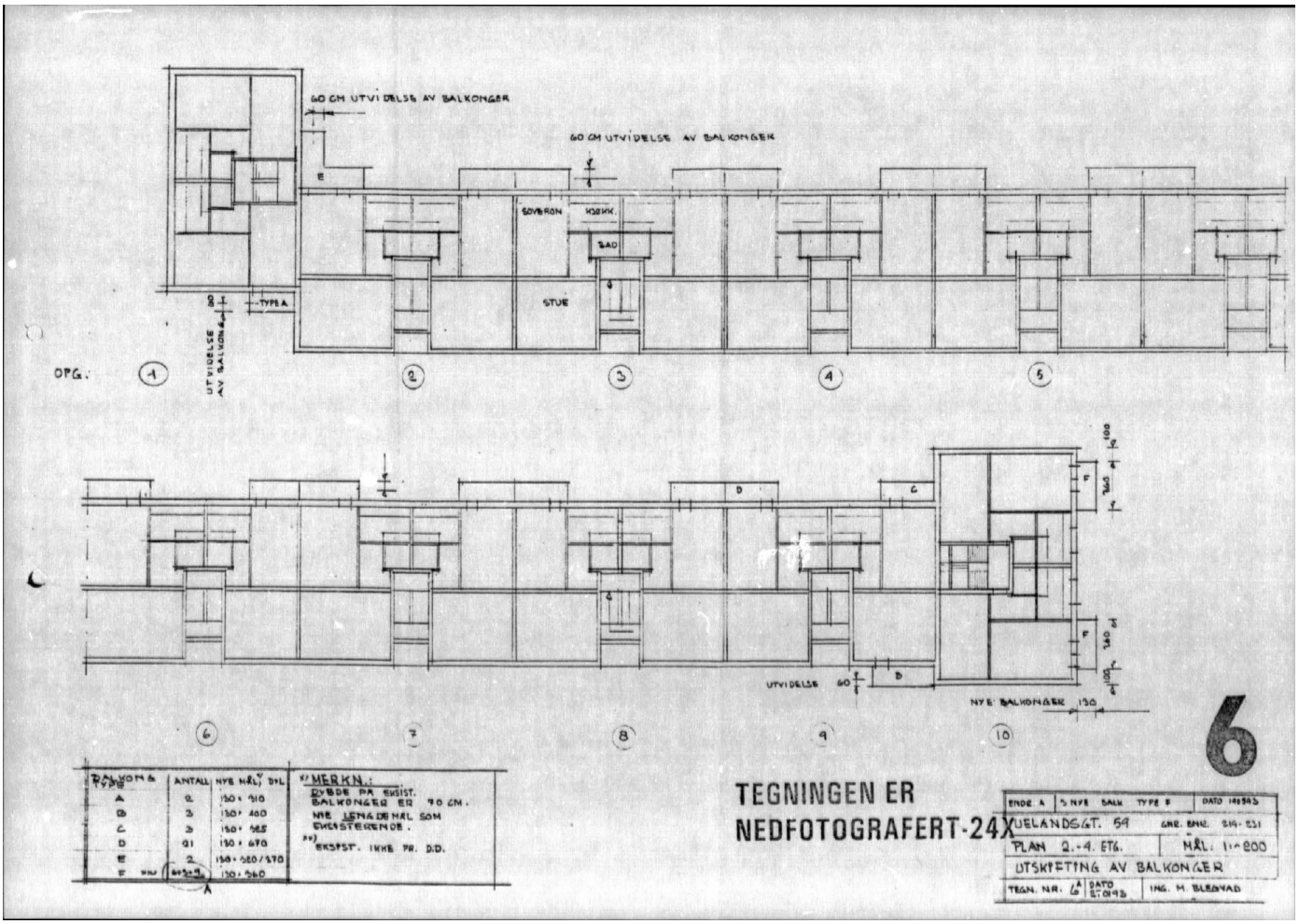
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspr.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



BALKONG TYPE	ANTALL	NYE MÅL DYL
A	2	130 x 310
B	3	130 x 400
C	3	130 x 565
D	21	130 x 670
E	2	130 x 520/370
F NEW	6+2=8	130 x 960

B.J.-No. 1363
1934
OSLO

Duplikat sendt Brandvesenet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 59 Uelandsgate

Innlevert 7. septbr 1934 Attestert

Ferdig attestert 14.3.1941

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabofo.hold, hr. reguleringschefen 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

Bygningssjefen jr. nr. Uelandsgt 59 P. Hilland

Opm.-sjefen jr. nr.
Mott. 12. SEP. 1934

Opm.-sjefen jr. nr.
Mott. 11. SEP. 1934

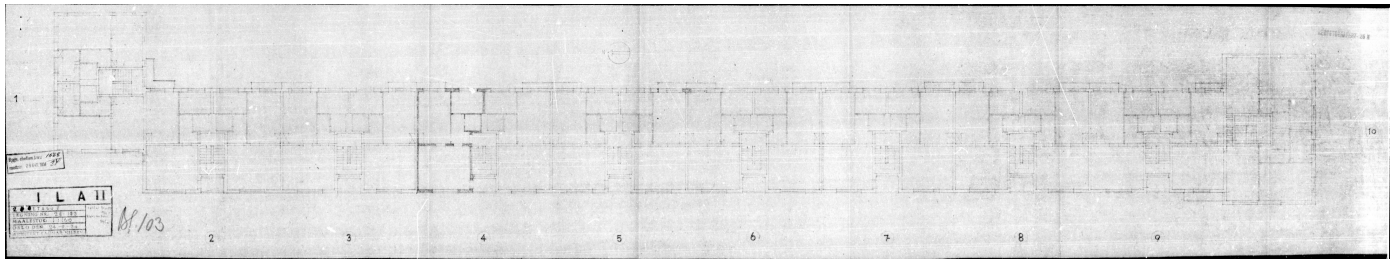
Sendes hrr reguleringschefen
Det anmeldte bygg ligger på kommunens grunne nr. 39 Uelandsgaveien, nr. 114½ og 120½ Meridalsveien, se situasjonsplan Bl. 1. Kartforelning er rekvirert, men ikke avholdt, da det ikke foreligger godkjent delingsplan for oppdelingen av det kvartal, hvor det anmeldte bygg blir liggende. Saken bør formentlig forelegges byggningsrådet.

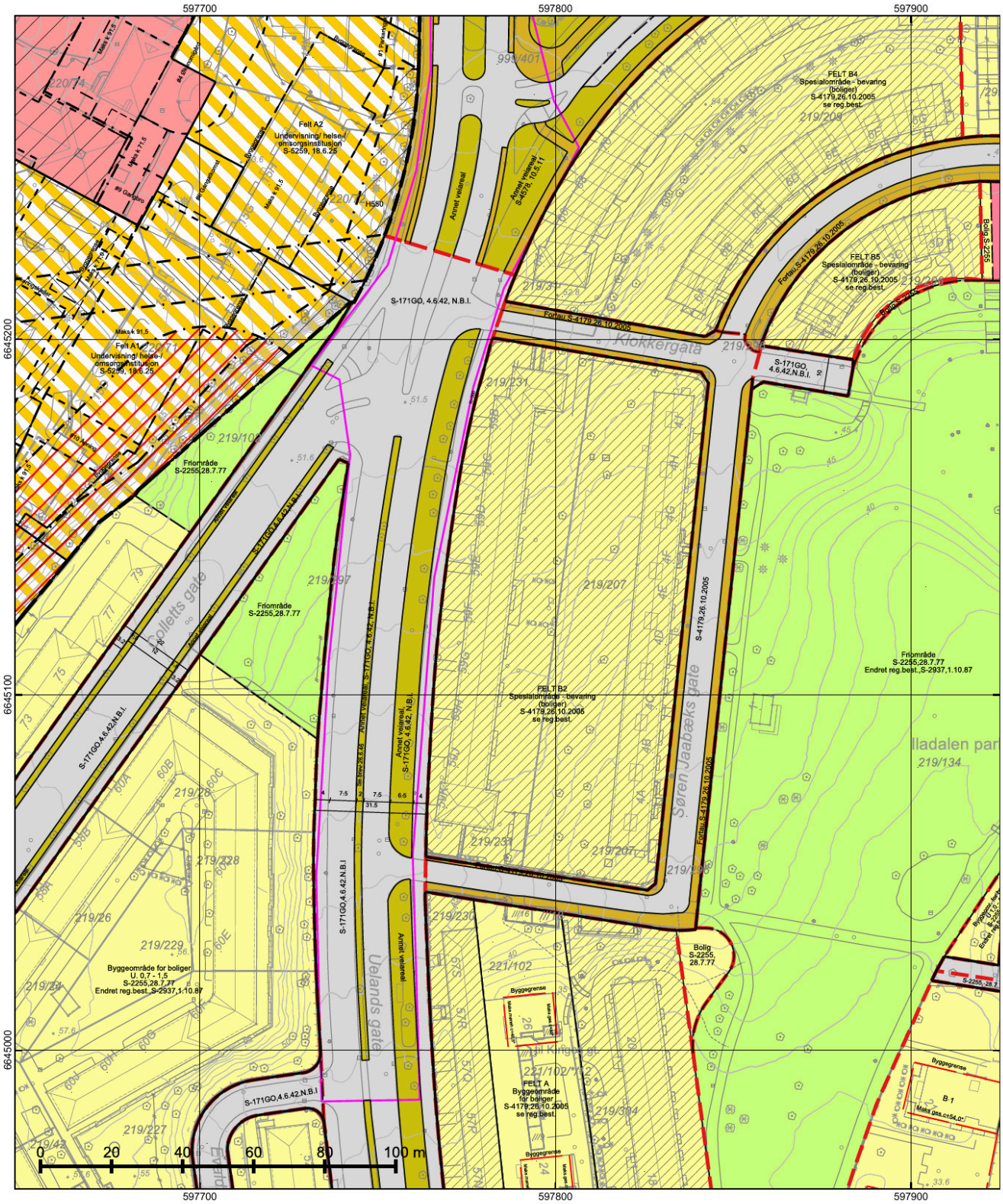
Oslo opm. vesen 12/9-1934.

Erbacher

Jensen

E. Lund


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
I L A II
Bf 103



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

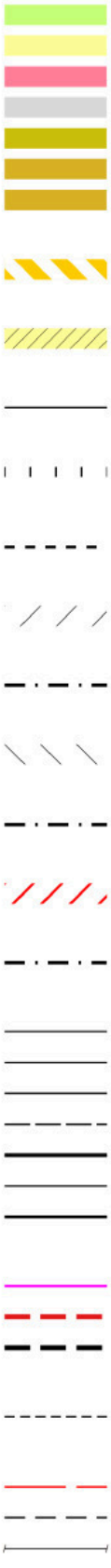
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

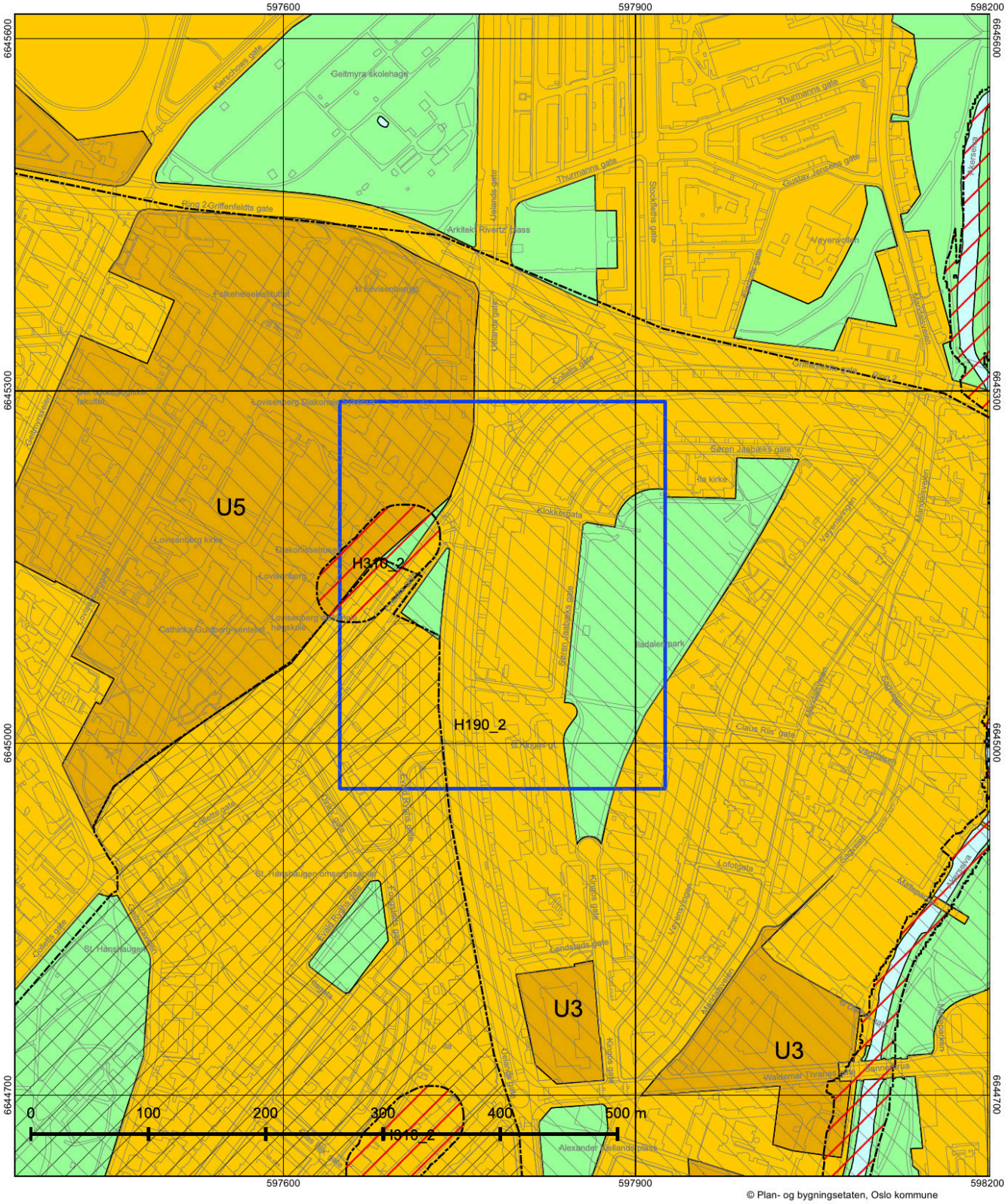
PlottID/Best.nr: 152449/ 86525978
Deres ref.:
Adresse: Klokkergata 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/231

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




597600
597900
598200
6645600
6645300
6645000
6644700
U5
U3
U3
H310_2
H190_2
H310_2
0
100
200
300
400
500 m
Geitmyra skolehage
Thurmanns gate
Gustav Jansens gate
Ring 2
Griffenfeldts gate
Arkitekt Rivertz' plass
Ullevål gate
Stockfleths gate
Weyergaten
Ullevålsveien
Ullevål kirke
Ullevål sykehus
Ullevål hageby
Ullevål hageby skole
Ullevål hageby barnehage
Ullevål hageby kirke
Ullevål hageby senter
Ullevål hageby idrettsplass
Ullevål hageby idrettshall
Ullevål hageby ungdomssk

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
KLOKKERGATA 1

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525978
8965043

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 231

Vi viser til bestilling av 20260202 for KLOKKERGATA 1.

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

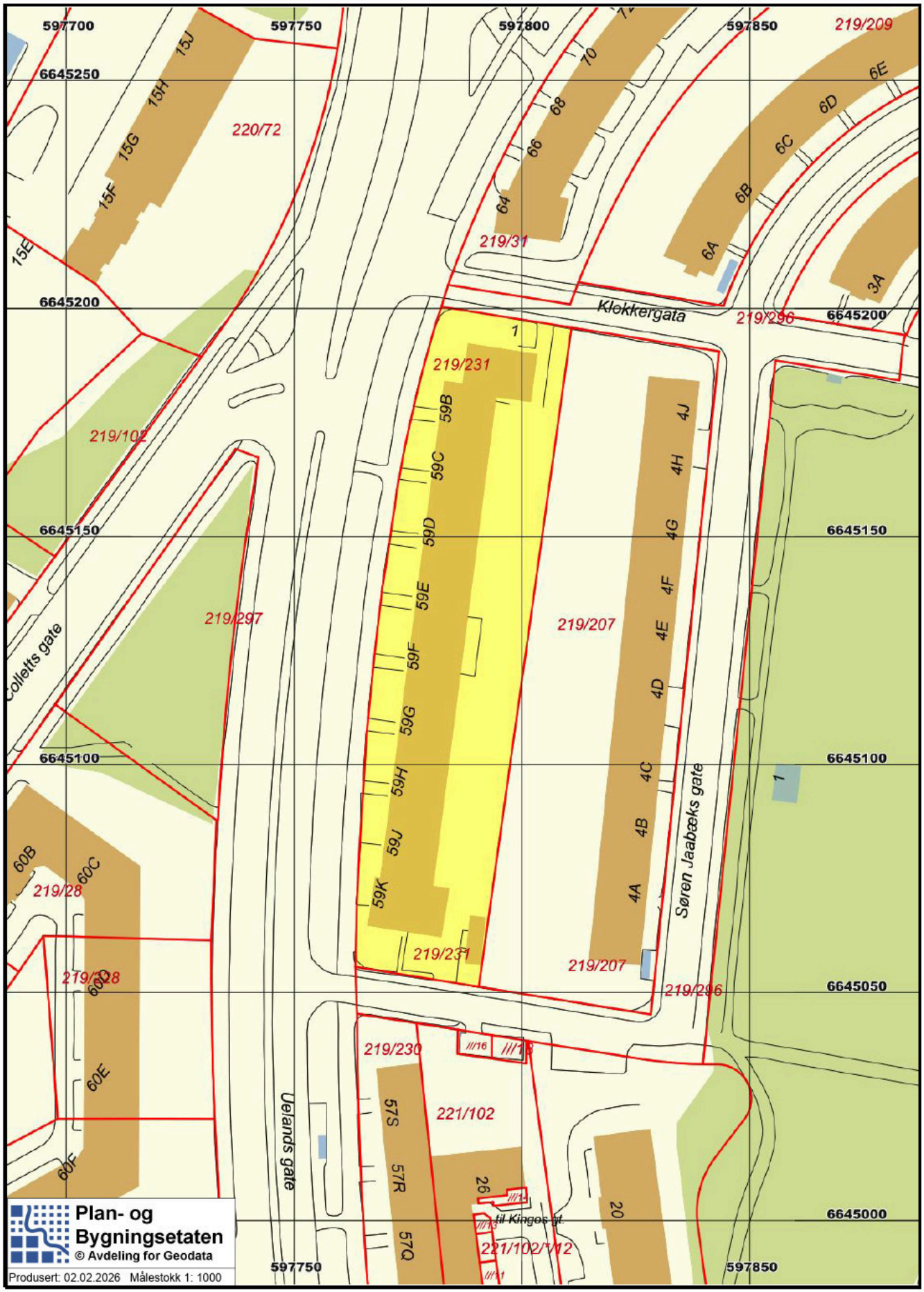
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

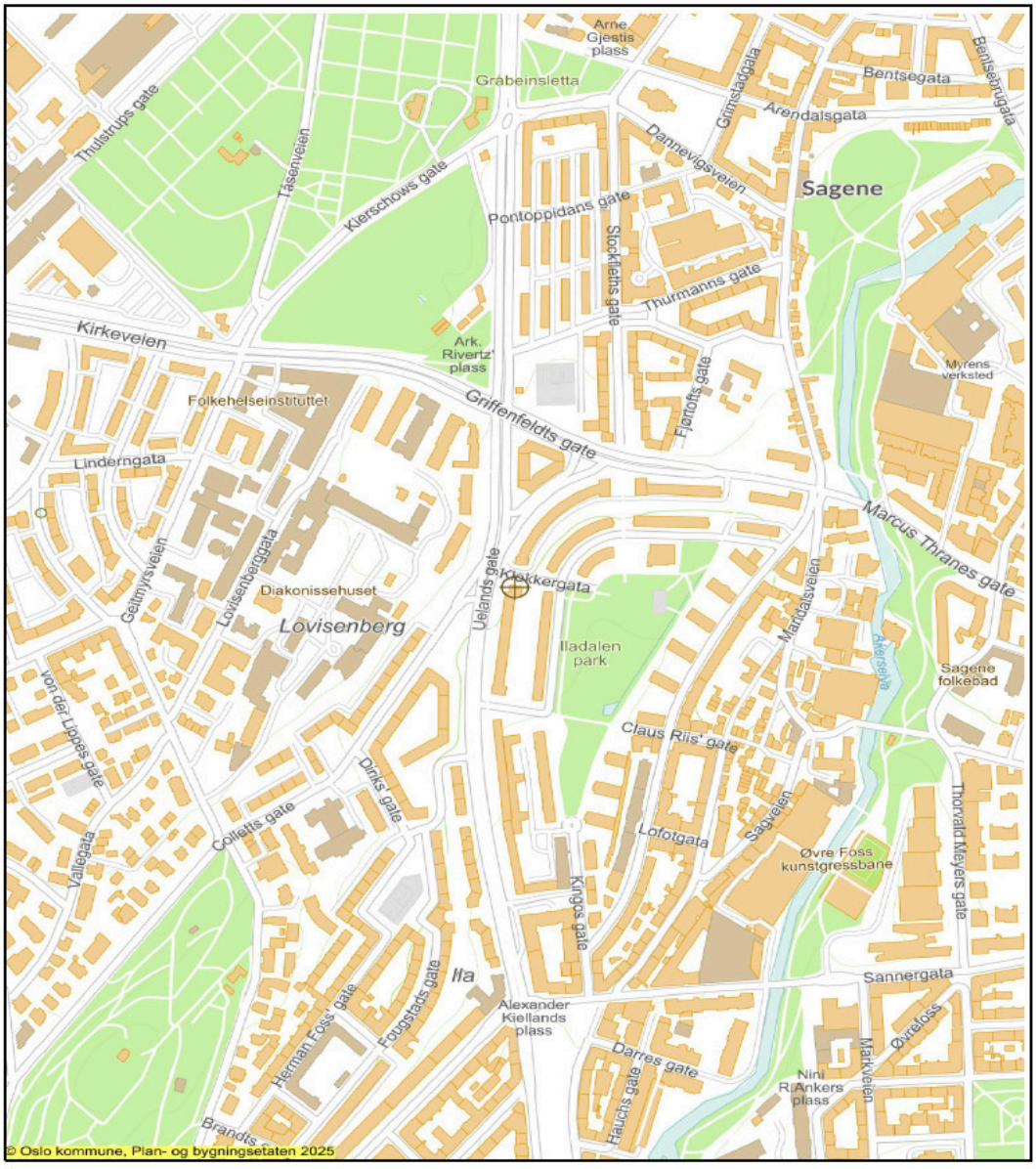
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


597700
597750
597800
597850
6645250
6645200
6645150
6645100
6645050
6645000
219/209
220/72
219/31
219/296
219/231
219/102
219/297
219/207
219/28
219/230
221/102
221/102/1/12
Klokkergata
Colletts gate
Uelands gate
Søren Jaabæks gate
til Kingos gt.
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 1000

Oversiktskart

Adr.:	Klokkergata 1	**Bydel :**	SAGENE
Gnr bnr :	219 / 231	**Skolekrets (2020/2021):**	Sagene



Dato: 02.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

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.

Klokkergata 1, 0460 OSLO

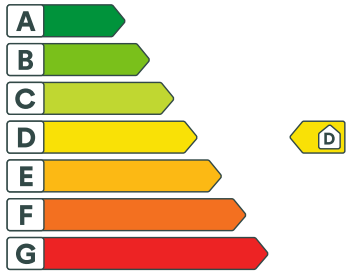
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Klokkergata 1, 0460 OSLO**	
Dato for energimerking **28.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264648**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80541406**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **231**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **163,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 234 kWh**

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.



Klokkergata 1, 0460 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

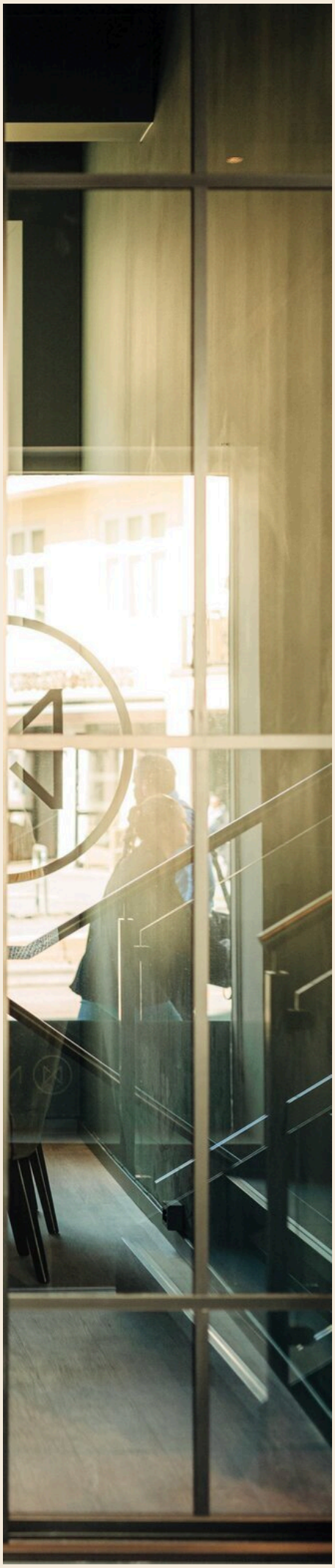
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0028/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klokkergata 1 0460 OSLO
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943

Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: