

Uelands gate 59J



Velkommen til

Uelands gate 59J



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

IIa / Kiellands plass

2(3)-roms oppussingsobjekt med stort potensial! - Vestvendt og østvendt balkong - VV og fyring ink- Ingen forkjøpsrett

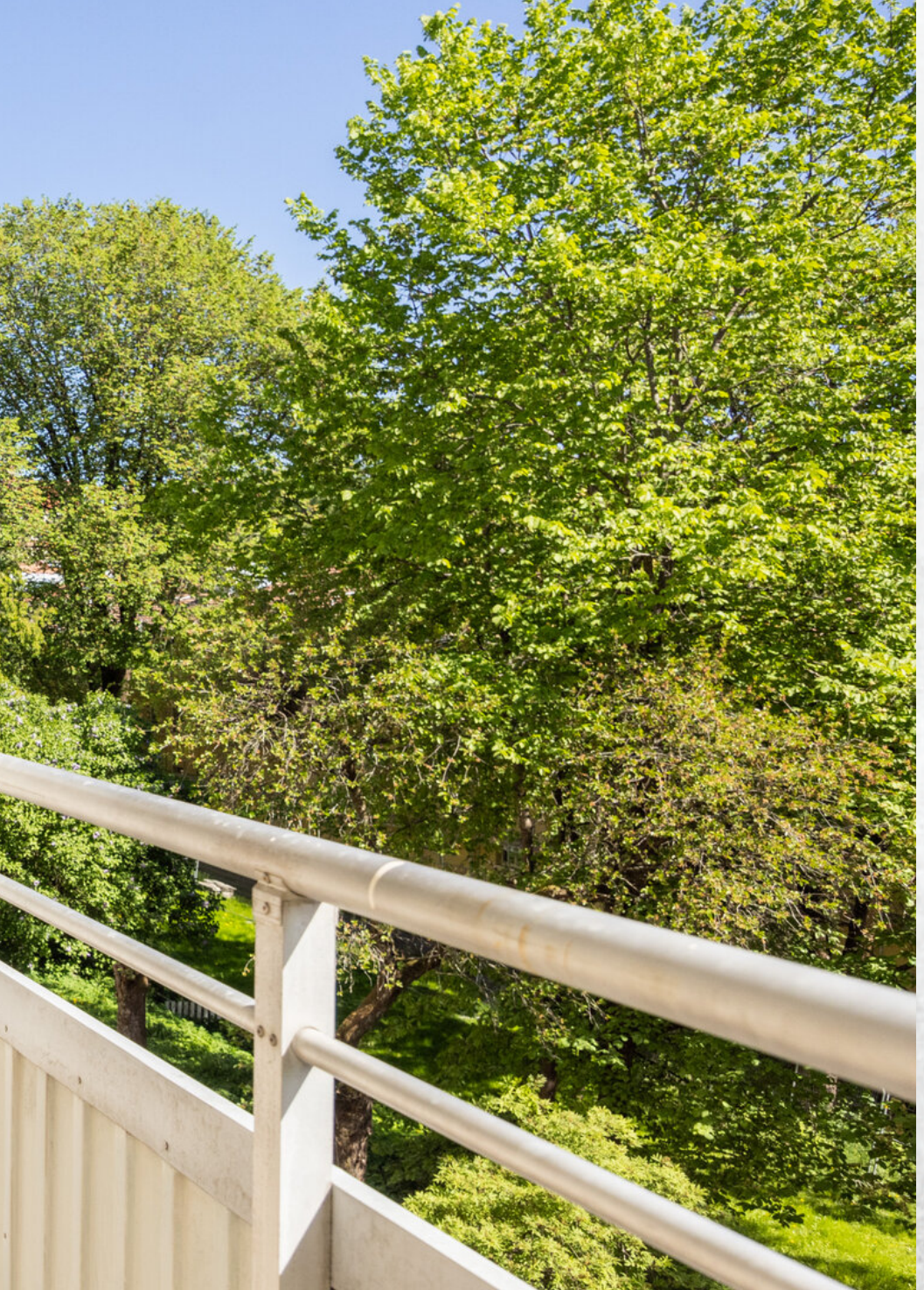
Prisantydning	4 400 000,-
Fellesgjeld	227 137,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 628 487,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 086,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1941

Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Uelands gate 59J ! En lys og hyggelig 2(3)-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i populære Ila / Kiellands plass. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning som består av innbydende entré, hyggelig stue, separat kjøkken, romslig soverom, flislagt baderom og to flotte balkonger.

Leiligheten er et oppussingsobjekt - Her kan du skape din egen drømmeleilighet!

Verdt å merke seg:

- Vestvendt balkong på ca. 3 kvm
- Østvendt balkong på ca. 4,6kvm
- Varmtvann, fyring og internett er inkludert i fælleskostnadene
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Godt med lagringsplass i kjellerbod på ca. 6 kvm
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 8 kvm.

Uelands gate 59J, 0460 OSLO

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




RODIN
IN LEWES
Lewes Town Hall


RODIN
IN LEWES


BOSCH











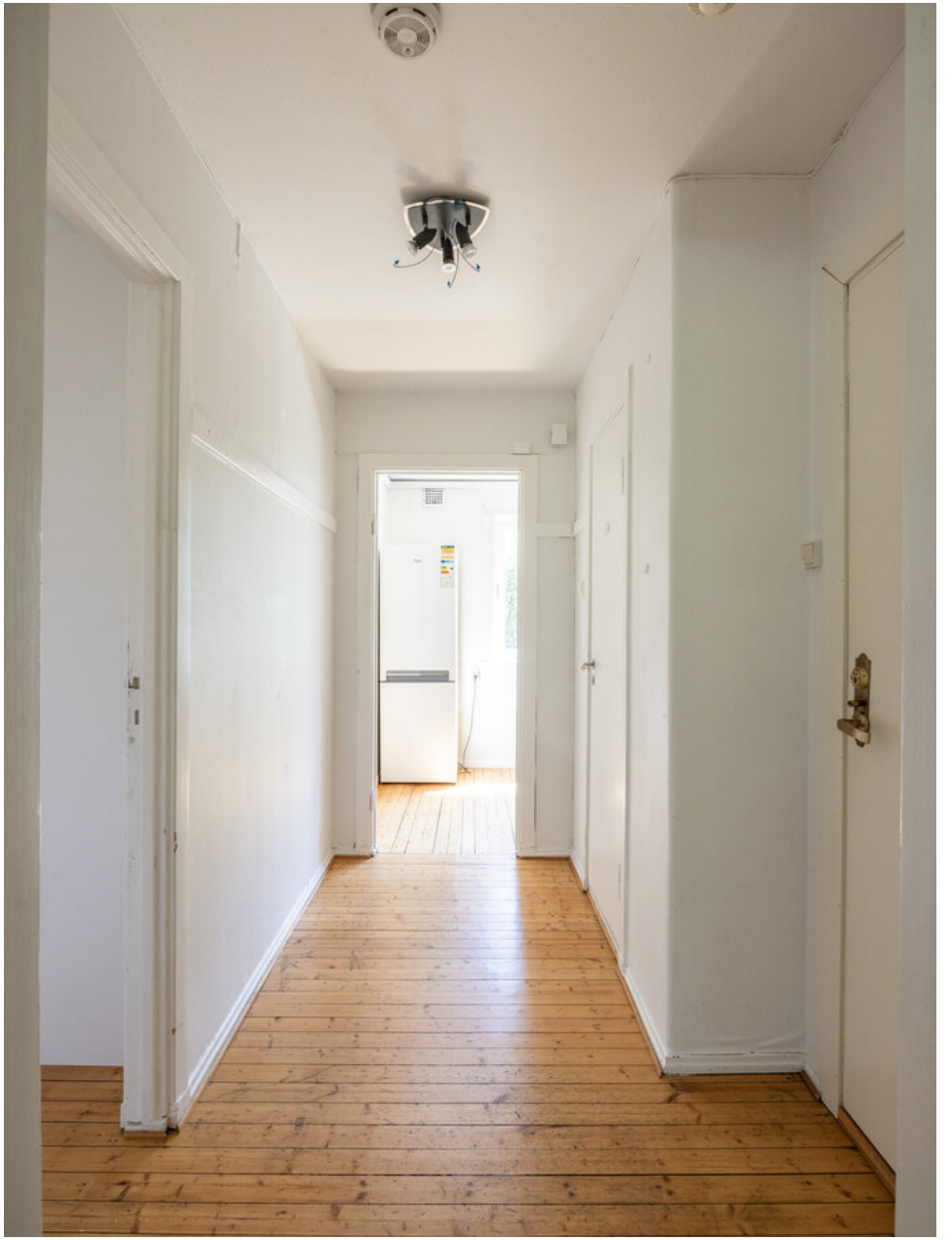












Informasjon

Uelands gate 59J

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0207/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Uelands gate 59J, 0460 OSLO
Gnr 219, bnr 231 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 82 i Uelandsg 59 Borettslaget, org.nr. 956464218

Selger
Solveig Isabelle Christel Paula Verheyleweghen

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
227 137,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 627 137,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 628 487,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 637 787,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1941

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 6 m², merket med nr. 217.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i stuen til 2,53 meter.

Entré:
Lys og romslig entré. God plass til sko og yttertøy.

Stue:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord. Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til vestvendt balkong på ca. 3 kvm med gode solforhold.

Kjøkken:
Separat og romslig kjøkken. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Utgang til østvendt balkong på ca. 4,6 kvm.

Baderom:
Flislagt baderom. Baderommet er innredet med klosett, servant, speil og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ingen ventilering

Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Våtrom > Etasje > bad > Generell

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Kjøkken > Etasje > kjøkken > Avtrekk

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Radon
- Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. september 2012

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Dusjkabinett er installert i 2016 (men utgjorde ingen "inngrep")

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Det er mulig det er utført, men jeg er ikke kjent med det

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er mulig det er utført, men jeg er ikke kjent med det

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Det er bare ganske slitt, men ingen skader

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Døren til den ene terrassen er litt ødelagt nederst

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1941. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 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

Vannbåren varme til radiatorer.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 086,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter, felles forsikring, betjening andel fellesgjeld, drift og vedlikehold etc.

Herav:

Felleskostnader: Kr. 4 006,00

Vedlikeholdsinnbetaling: Kr. 80,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 345 862,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 383 447,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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 -

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/borettslaget som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
- Ja, generalforsamlingen har godkjent at leiligheter med vinduer eldre enn fra år 2000 må skiftes. Dette kan finansieres med felles låneopptak. I tillegg skal bodvinduer skiftes samtidig, enten ved cash. ca 5000 per andel, eller månedlig øking av husleie i ett år.

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

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

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

2020:
Rørfornying.

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

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

Forretningsfører

Norian Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 227 137,- pr. 31.12.2024

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 114948235
Rest lånebeløp: 2 842 993,00
Innfrielsesdato: 01.04.2037
Gjeldende rente: 4,669%

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.49664
Rest lånebeløp: 15 092 289,00
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Gjeldende rente: 5,8%

Fellesformue

Kr 7 902,- pr. 31.12.2024

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

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 156 292,- pr. år
Festekontrakt datert: 09.05.1990
Festetid: Festekontrakten utløper 14. mars 2065.
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten
forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. mars 2065 og vil gjelde til fester eventuelt skulle
velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 1999.
Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften for boligfestekontrakter inngått mellom 26.
mai 1983 og 1. januar 2002 kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens
«9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke
tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983
og 1. januar 2002.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Uelands gate bor du i et sentralt og populært område rett ved Alexander Kiellands plass under bydel Sagene. Alexander Kiellands plass er et populært knutepunkt mellom St. Hanshaugen, Sagene, Iladalen og Grünerløkka.

Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort vei til Akerselva, med sine fine turmuligheter. Ved leiligheten finner du alt av servicetilbud og det urbane bylivet ligger kun en kort spasertur unna. Kun få minutter fra leiligheten ligger Kiellands hus som skilter med Coop Mega, vinmonopol, apotek, blomsterbutikk, fargerike, Nille, bokhandel, skredder m.m. Populære Tranen og Colonel Mustard er store favoritter i nabolaget på sommer (uteservering) og vinterstid. Det er heller ikke lange spaserturen ned til Vulkan der du finner den godt omtalte Mathallen med mange spennende spesialforretninger og restauranter. Av dagligvarehandel i nabolaget ligger det 3 stk. Rema 1000, Coop Mega og Meny. Det er også en søndagsåpen matbutikk på Alexander Kiellands Plass.

For den treningsglade er det også mange muligheter. SATS Ila og konseptsenteret "Crew" ligger begge på Kiellands plass. Ellers er det få minutter gange til SATS Ringnes Park, Fresh Fitness på St. Hanshaugen senter eller SIO Athletica på Vulkan. På Kiellands plass bor du rett ved idylliske Akerselva med lett adkomst til flotte turveier langs elven som strekker seg fra Maridalen i nord og helt til Bjørvika og Sentrum i sør. I tillegg kan man enkelt komme seg til marka. Enten 34 til Tåsen og videre T-banen til Sognsvann som tar ca. 15 min til sammen.

Fra Alexander Kiellandsplass har man suveren tilgang på offentlig transport. Her kommer du deg til alle byens retninger med 54, 34, 21 og 33 bussen som har holdeplass på Alexander Kiellands plass. 54-bussen har også nattbusser natt til lørdag og søndag. I tillegg går også Oslos lufthavn-, Gardemoen (FB5) sin buss på den samme holdeplassen noe som gjør at du enkelt kommer deg til flyplassen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1941. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 034,-

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 16. mai 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Uelands gate 59J

Uelands gate 59J

Nabolaget Iladalen - vurdert av 418 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	10 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km

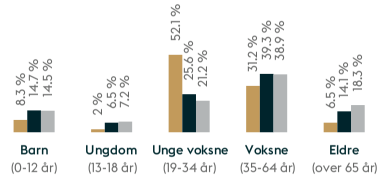
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	11 min 0.8 km
Carl Berners plass	Linje 5	5 min 2.1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	4 min 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	68 barn	6 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	7 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 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	4 min
Arkitekt Rivertz plass balløkk...	5 min
Sagene Squash Senter	7 min
SATS Ila	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Verheyleweghen, Solveig I	9578-5998-4-851059	2025-05-09 09:54:37

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. mai 2025

Oppdragsnummer
36-0207/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 59J, 0460 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Solveig Isabelle Christel Paula Verheyleweghen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. september 2012

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: NTL-medlemsnr75413329
Forsikret i: Forsikret via fagforening (NTL/LOfavør)

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Dusjkabinett er innstallert i 2016 (men utgjorde ingen "inngrep")

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?
Nei

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det er mulig det er utført, men jeg er ikke kjent med det

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

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

Eventuell kommentar: Det er mulig det er utført, men jeg er ikke kjent med det

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

Eventuell kommentar: Det er bare ganske slitt, men ingen skader

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

Eventuell kommentar: Døren til den ene terrassen er litt ødelagt nederst

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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: 36-0207/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Verheyleweghen, Solveig I	**2025-05-09**

Identifikasjon

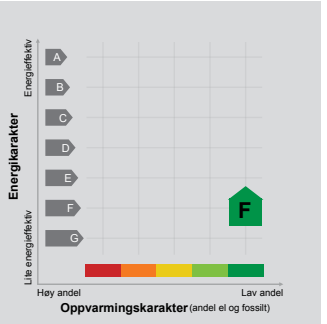
bankID Verheyleweghen, Solveig I

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 59J
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541406
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-121737
Dato	16.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1941
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utetthet 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: 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 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 21: 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.

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET UELANDS GATE 59

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

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 Gjæver

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-b4ad20800497d

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-b4ad2080497d

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-b4ad2080497d

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-b4ad2080497d

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-b4ad2080497d

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-b4ad2080497d

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-b4ad2080497d

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-b4ad2080497d

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-b4ad2080497d

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.

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-b4ad2080497d
Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad2080497d

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

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.

Document ID: 57e7f571-483f-4ece-8ede-b4ad2080497d

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-b4ad2080497d

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: KGCO3-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 _____

VEDTEKTER – BORETTSLAGET UELANDSGATE 59

org nr 956 464 218

Vedtatt på generalforsamling den 29. mars 2006 med endring vedtatt på generalforsamlingen 18. april 2007. Sist oppdatert 08.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

Borettslagets foretningsadresse er i Oslo.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4. Det er ikke forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i Borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til inkludert balkonger/verandaer, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, 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. Andelseier 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 nødvendig reparasjoner og utskiftning av elektrisk anlegg (inkl. sikringsskap) fra og med første hovedsikring/inntakssikring, vinduer og innvendige dører (inkl. balkong- og verandadører), varmekabler, membran og sluk, samt inventar og utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og rør, 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 fells-/hovedledning (soilrør). Utbedring av våtrom er andelseiers ansvar og må følge forskriftene for slike arbeider. Andelseierne må legge til rette for at laget skal kunne reparere/skifte ut felles-/hovedrørledninger (bl.a. soilrør og vannrør) som går gjennom leilighetene. Det er utarbeidet instruks for dette.

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen vedtar ordensregler for eiendommen.

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

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

(4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

NORIAN

Bislett Eiendomsmegling AS
Thereses gate 14
0452OSLO

Deres ref.: 36-0207/25
Vår ref.: 091-1-82/8818
Dato: 08.05.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Uelands Gate 59**
Organisasjonsnummer:	956464218
Gårds- og bruksnummer:	219 / 231
Seksjons-/andelsnummer:	82
Adresse:	Uelandsgate 59 J, 0460 OSLO
Eier/medeier:	Verheyleweghen, Solveig

NORIAN

FELLESKOSTNADER

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

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

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

FELLESGJELD

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

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Husbanken
Lånenummer:	114948235
Rest lånebeløp:	2 842 993,00
Innfrielsesdato:	01.04.2037
Gjeldende rente:	4,669%
Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	9492.70.49664
Rest lånebeløp:	15 092 289,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
Gjeldende rente:	5,8%

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

NORIAN

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

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 08.05.2025:	kr. 4 806,00

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

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares**
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**

NORIAN

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.

HUSORDENSREGLER – BORETTSLAGET UELANDSGATE 59

org nr 956 464 218

Vedtatt på generalforsamling den 29. mars 2006.

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.

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 fasaden krever godkjennelse fra styret.

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 høy støy (for eksempel gulvsliping) skal beboer varsle naboer i oppgangen sin og naboer ved siden av med nabovarsel. Slik oppussing, hamring, boring og lignende skal ikke skje før kl. 08.00 eller etter kl. 22.00 mandag – lørdag. Søndager kan slik oppussing ikke starte før klokken 10.00.

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

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.

5. Søppel.

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

Det er strengt forbudt å kaste lett antennelige ting (for eksempel sigarettsumper), løse gjenstander, knusbare gjenstander eller oljet avfall gjennom nedkastluken.

Aviser, papp og papir skal kastes direkte i egne kildesorteringscontainere i bakgården, aldri i nedkastluken.

Større gjenstander, og annet avfall skal ikke plasseres i fellesarealene eller utenfor søppelskuret. Det er beboers ansvar å få anbrakt dette til avfallsplass. Eventuelle kostnader forbundet med overtredelser må dekkes av beboeren selv.

I forbindelse med dugnad på høst og vår, blir det satt ut containere til felles benyttelse. Det er ikke tillatt å hensette søppel og gjenstander i fellesarealene i påvente av kommende dugnad.

Det finnes egne returstasjoner for glass og metall. En slik returstasjon står på nedsiden av blokken, i krysset Uelandsgate og Claus Riisgate. Glass og metall skal kastes her, ikke i nedkastlukene.

Annet spesialavfall leveres til mottaksstasjon.

6. Renhold i trappeoppganger.

Renhold trappeoppgangene blir foretatt av innleid vaskefirma. Dette blir dekket igjennom fellesutgiftene. Eventuelle merknader på renholdet meldes til styret som vil ta dette videre med vaskebyrået.

7. Vaskerier og tørkeplasser.

Vaskeriene kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00 mandag til søndag. Tørkerommene kan brukes hele døgnet. Vaskekort til vaskerom 1 kan kjøpes av styret/ vaktmester.

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.

Alle hengelåser skal merkes med navn og leilighetsnummer. Beboerene oppfordres også til å merke hengelåsene med telefonnummer. Det er ikke tillatt med mer enn én hengelås pr. boenhet.

Vaskerom skal kun benyttes til beboernes eget behov. Det er ikke tillatt å låne ut vaskerommet til beboere utenfor borettslaget.

Vaske- og tørkerom skal gjøres rene og luftes ut etter bruk. Husk å lukke igjen vinduene når rommet forlates. 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. Utslag av malingsrester og andre kjemikalier er ikke tillatt.

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

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 2 ganger i året, en om høsten og en om våren. Hver leilighet plikter å sende en person på dugnad ellers kan styret avkreve en dugnadsavgift som fastsettes av styret. Styret kan også velge å rabattere husleien til de leilighetene som stiller en person til disposisjon.

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. Bruk helst skriftlig beskjed, som legges i portnerens postkasse.

Eventuelle merknader/tilbakemeldinger vedrørende vaktmester meldes til styret som vil ta dette videre med vaktmesteren.

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

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

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

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



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

SEALED

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.

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 32A
0358 OSLO

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

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

Ferdigattest – Uelands gate 59 E

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

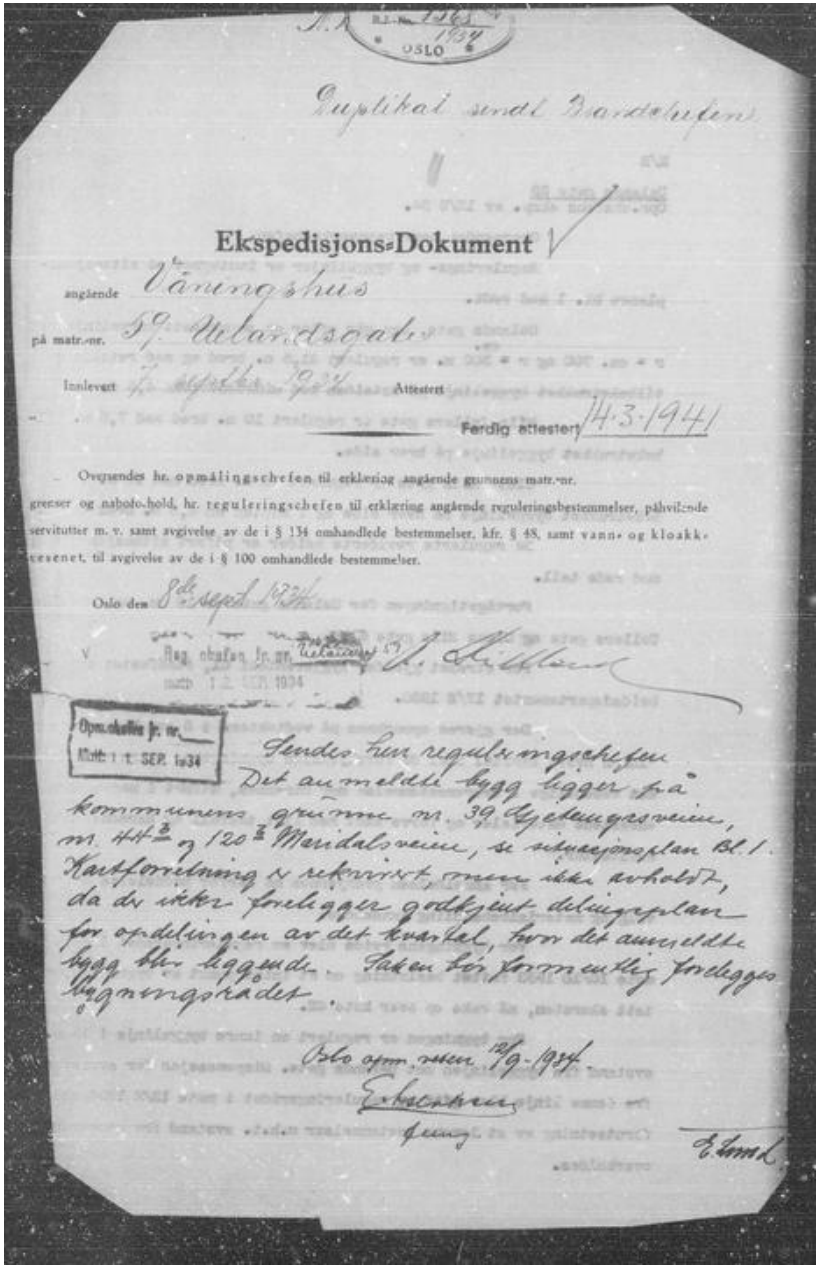
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

080



Journal nr. 1363 1934
OSLO

Duplikat sendt Bærumshjem

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 59 Ullevålsgate

Innlevert 6. sept. 1934 Attestert

Ferdig attestert 14.3.1941

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

Oslo den 8de sept 1934

Reg. sjefen jr. nr. [illegible]

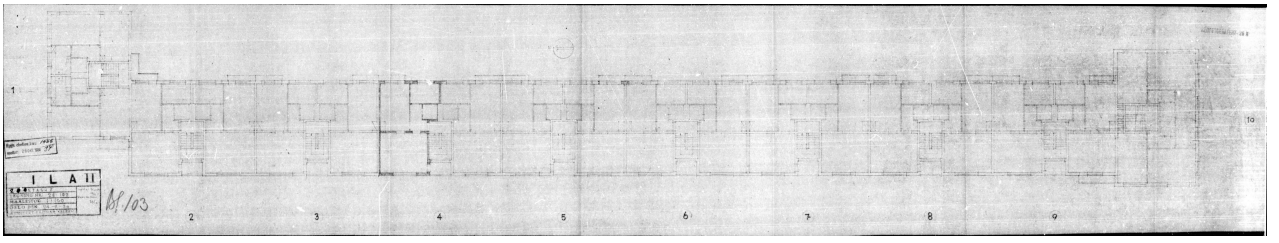
Opm. sjefen jr. nr.
Mott. 11. SEP. 1934

Sendes hrr regulseringssjefen
Det anmeldte bygg ligger på kommunens grunne nr. 39 Gydalingsveien, nr. 44½ 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 fortrinsvis forelegges byggningsrådet.

Oslo opm. vesen 12/9-1934.

Ekspedisjonen

[illegible]


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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.04.2022
	202119896 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	UELANDS GATE 59D	Eiendom:	219/231/0/0
Tiltakshaver:	Mona Ness	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Uelands gate 59 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg - H0202, mottatt 05.04.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119896			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/5
Detaljtegning			1/7

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Mona Ness, Uelands gate 59 D, 0460 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TAKTIL ARKITEKTER AS
Colletts gate 14
0169 OSLO

Deres ref.: | Vår ref.: 201813683-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Martin Dyvik | Dato: 13.11.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 59D	Eiendom:	219/231/0/0
Tiltakshaver:	Viet Phung	Adresse:	Uelands gate 59 D, 0460 OSLO
Søker:	TAKTIL ARKITEKTER AS	Adresse:	Colletts gate 14, 0169 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Uelands gate 59 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av leilighet g hulltaking i brannskille, mottatt 16.10.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201813683			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje - H0102	E-01	16.11.2018	7/2

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Viet Phung, Uelands gate 59 D, 0460 OSLO, viet.quoc.phung@gmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.12.2020
Øistein Skyberg	202014631 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marianne Walczyk	

Adresse:	UELANDS GATE 59E	Eiendom:	219/231/0/0
Tiltakshaver:	Marius Bråthen	Søker:	ØS KONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Uelands gate 59 E – H0301

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fjerning av en bærevegg, mottatt 20.10.2020.

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

Godkjente vedlegg

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202014631			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan 3. etasje (*viser plassering av tiltaket)	-	-	1/6
Snitt 2	-	17.09.2020	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Med vennlig hilsen

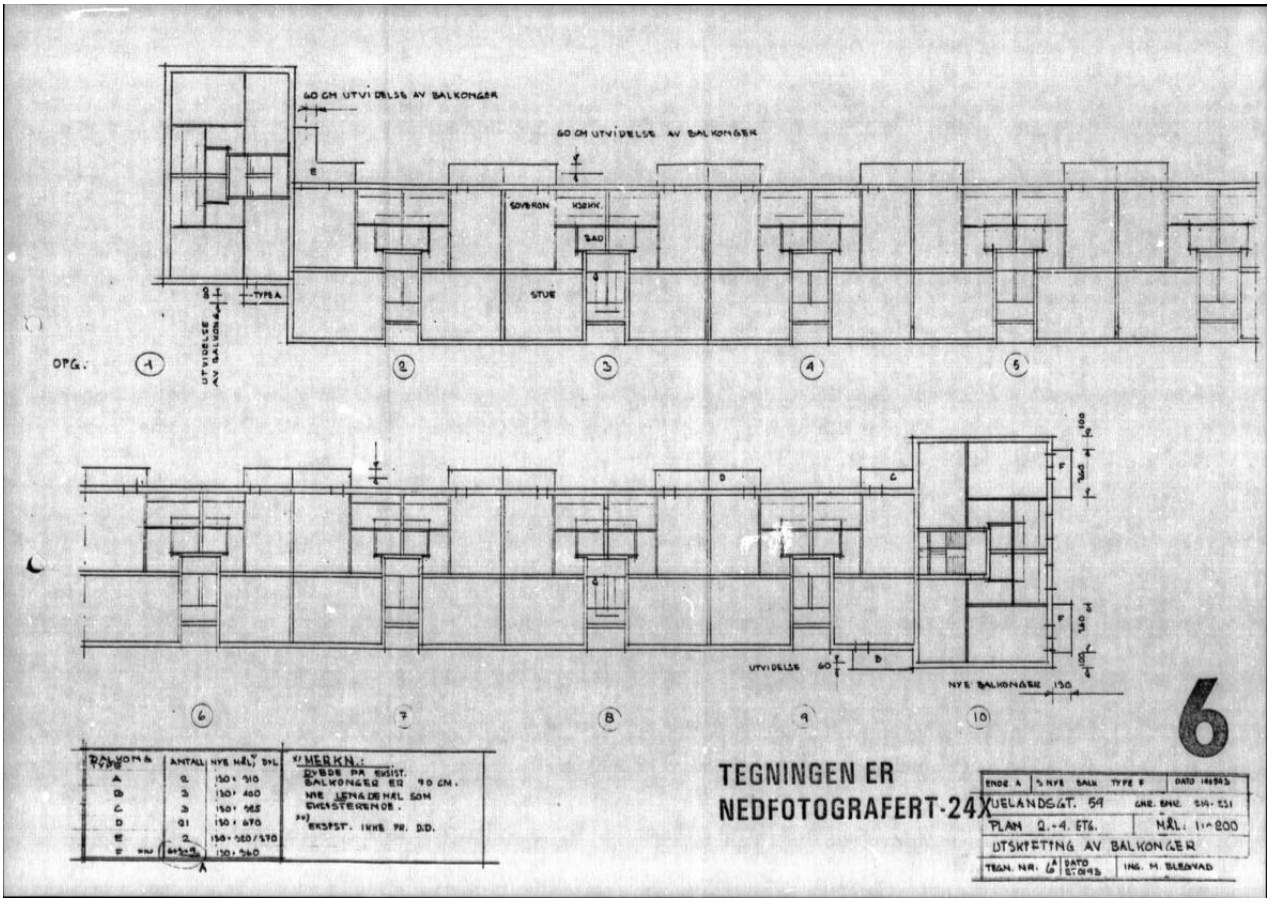
Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til: Marius Bråthen, Uelandsgate 59e, 0460 OSLO

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

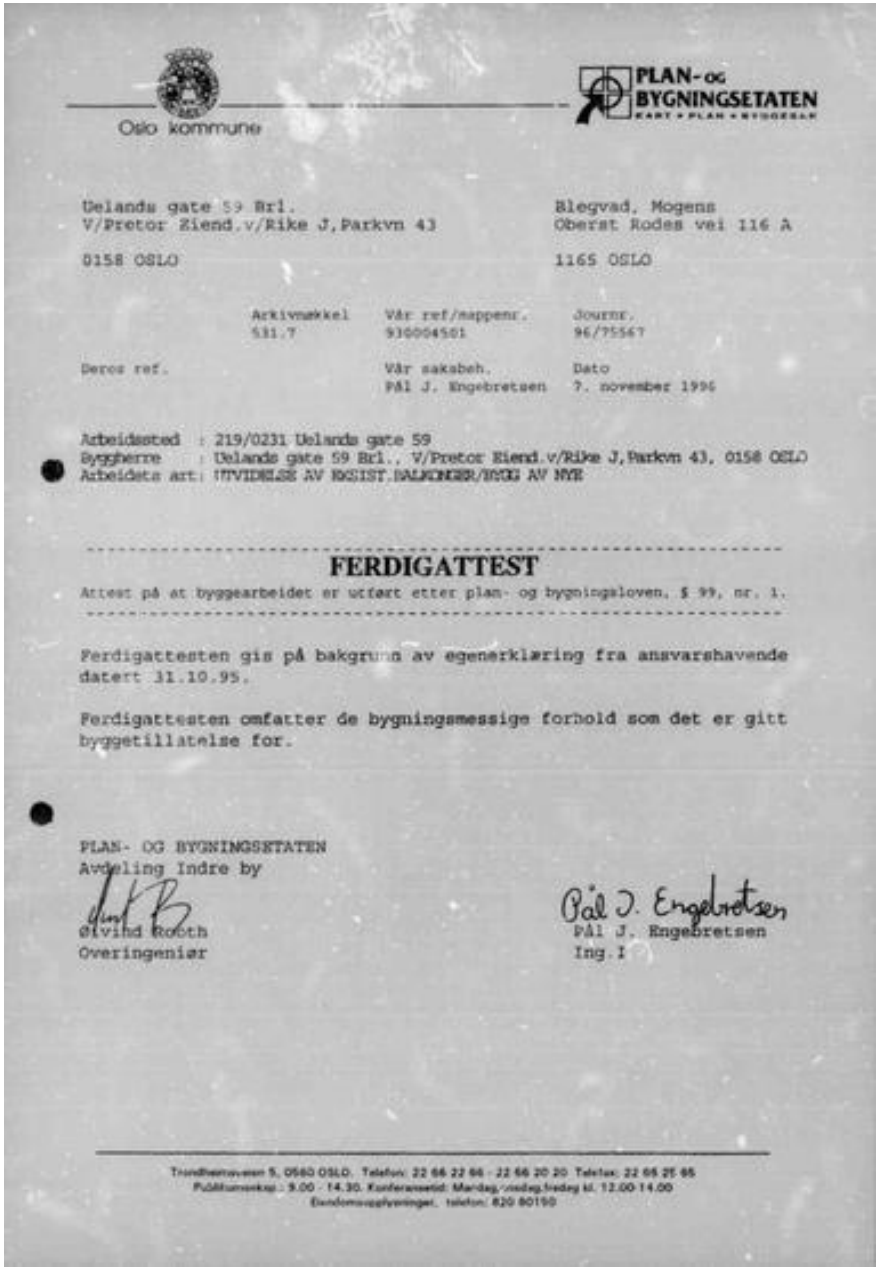


BALKONG TYPE	ANTALL	NYE MÅL B×L
A	2	150 × 310
B	3	150 × 460
C	3	150 × 565
D	21	150 × 670
E	2	150 × 520/370
F NW	8+2=10	130 × 560

MERKN.:
DYBDE PÅ EKSIST. BALKONGER ER 90 CM.
NYE LENGDEMÅL SOM EKSISTERENDE.
**) EKSPST. IKKE PR. DD.

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

ENDE A	5 NYE BALK. TYPE F	DATO 16/9-93	
UELANDSGT. 59		GNR. BNR. 214-231	
PLAN 2.-4. ETG.		MÅL: 1:200	
UTSKIFTING AV BALKONGER			
TEGN. NR. 6	DATO 27/09-93	ING. H. BERGVAD	



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Uelands gate 59 Brl.
V/Pretor Ziend.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 Ziend.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 95
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag - onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80190

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *11 5060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nødvendige forandringsarbeider i underetg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Uelandsgt. 59 opps. 6		74/3619

Tiltakshaver	Ansvarshavende
Olav Krogseter Grensen 19 Oslo 1	Byggmester Kjell Wilhelmsen Sofiesgt. 1 Oslo 1

GZ/DP

Dato
22. februar 1978

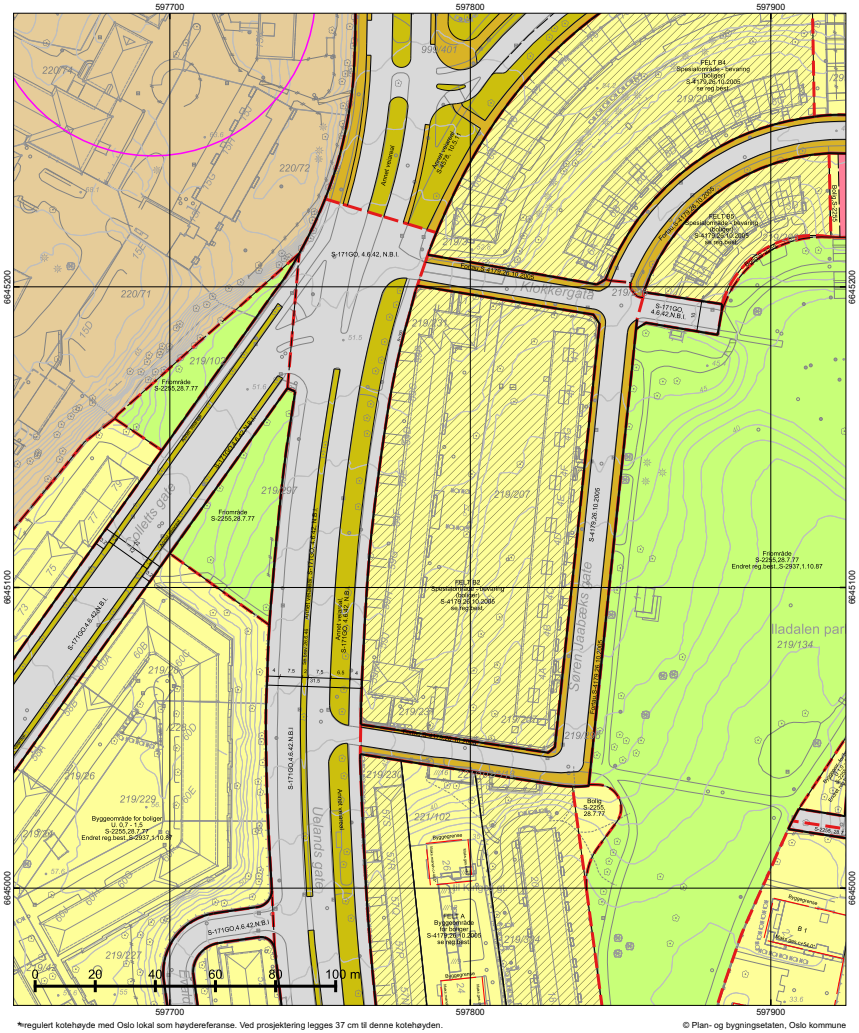
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

for bygningssjefen

fung. Byggesaksrådgiver
O. Torp

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

SKI. C 16 AMDAHL



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

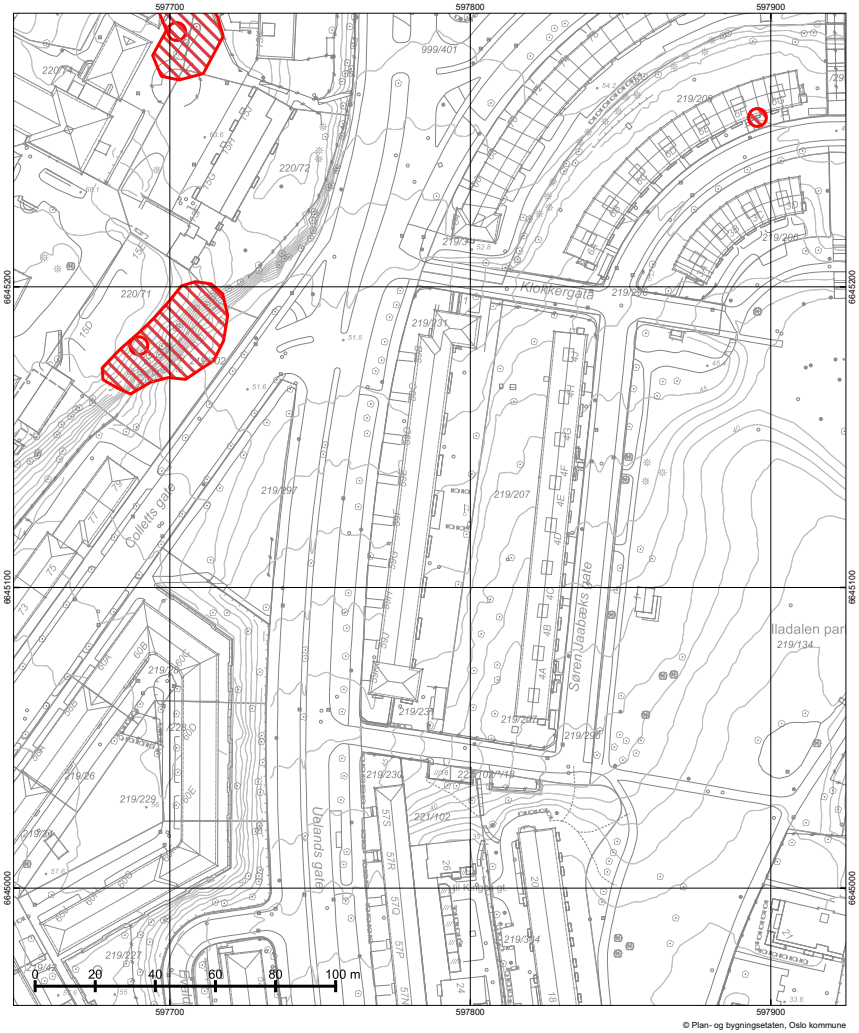
PlottID/Best.nr: 142478/ 86511459
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: UELANDS GATE 59J
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/231

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)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

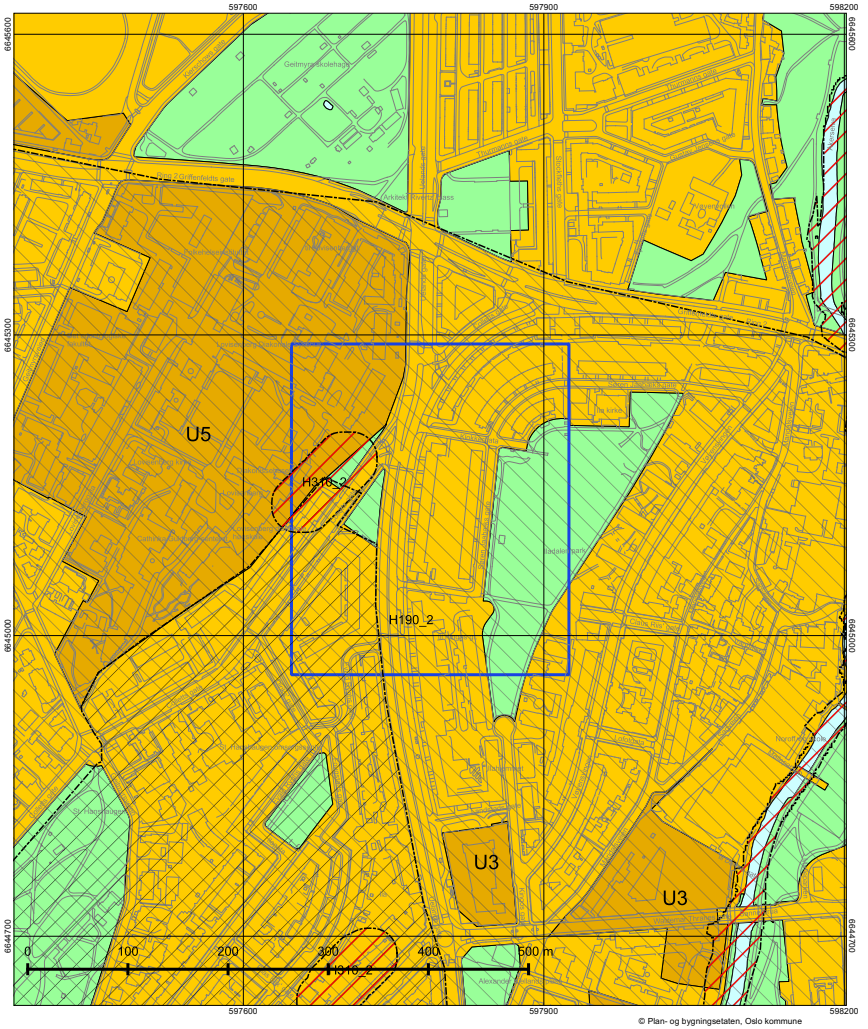
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142478/ 86511459
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: UELANDS GATE 59J
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/231

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142478/86511459
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

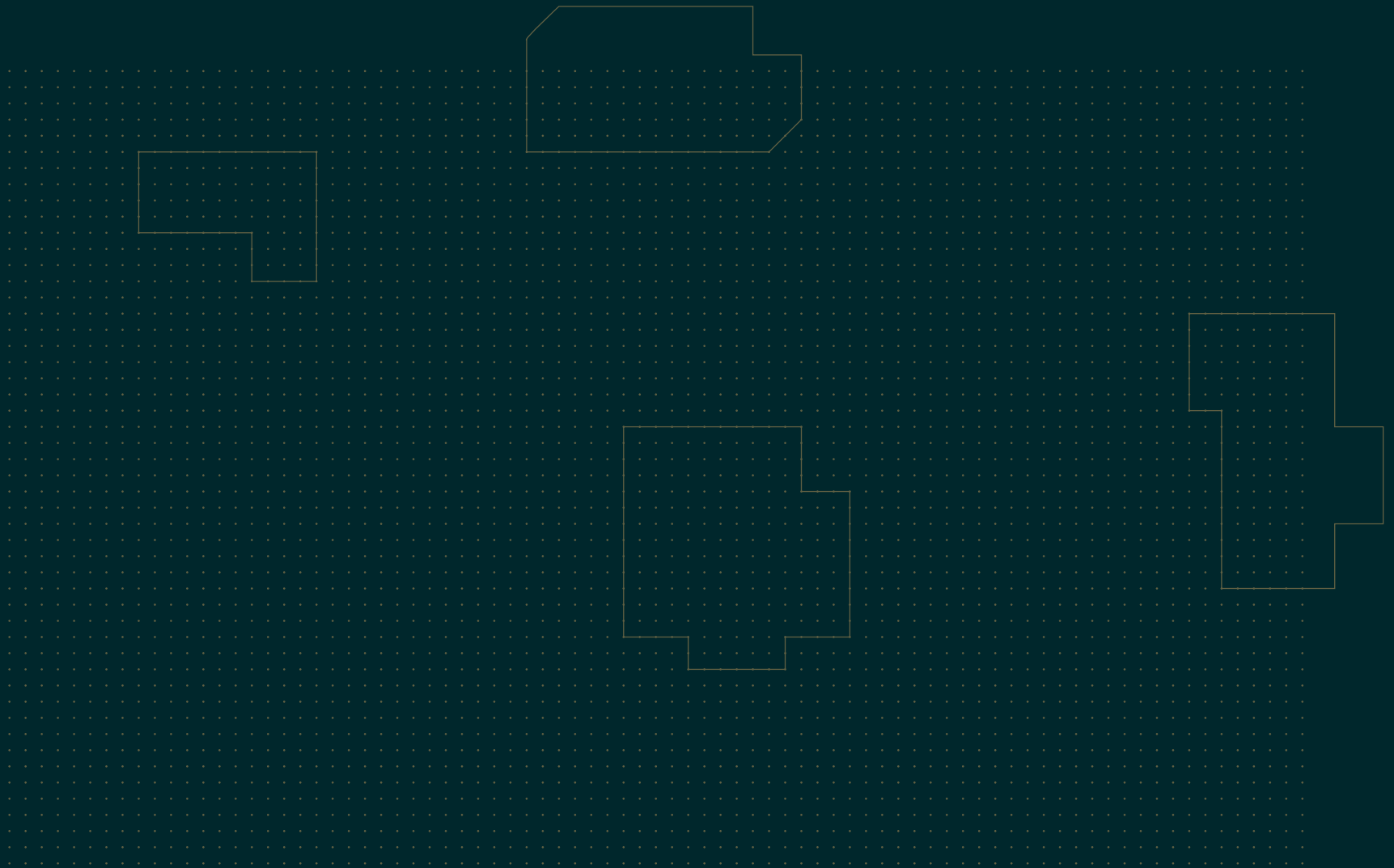
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon



Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0207/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uelands gate 59J 0460 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 231 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no