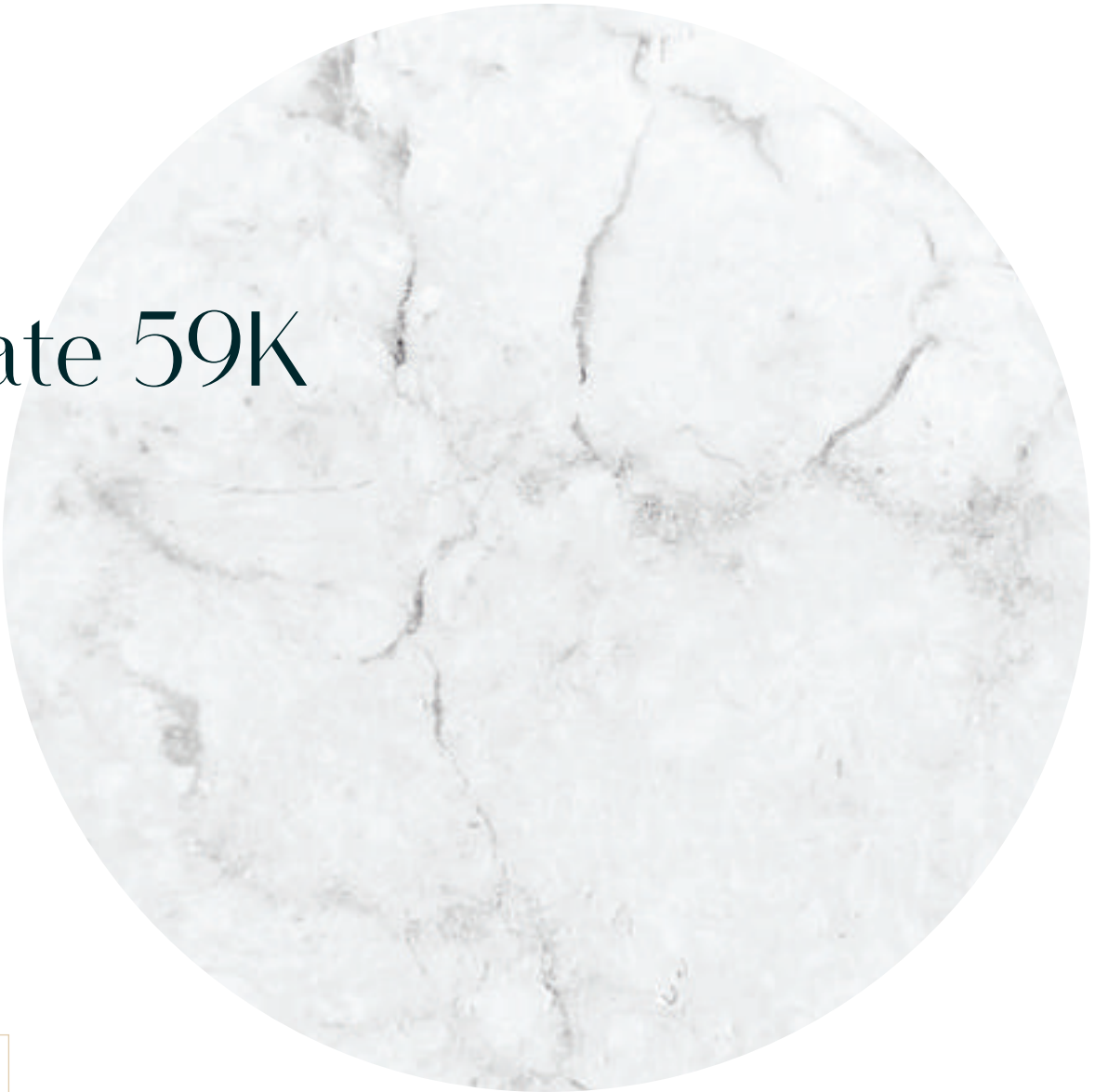


Uelands gate 59K



Velkommen til

# Uelands gate 59K



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

# St.Hanshaugen - Ullevål

Flott 2-roms hjørneleil. i toppetasje - Solrik balkong m/ utsikt - Vv & fyring inkl. - Attraktiv beliggenhet - Sentralt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 750 000,- |
| Fellesgjeld | 226 198,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 4 977 548,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 070,- |
| BRA-i | 54 kvm |
| Totalt BRA | 59 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1941 |


| | |
|---|---|
| Megler | Thomas Kiligitto |
| Telefon | 476 46 439 |
| E-post | t.kiligitto@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Didrik Rotbakken Gundersen |
| Telefon | 902 59 487 |
| E-post | d.gundersen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Uelands gate 59K!

- Dette er en lys og trivelig leilighet i 5. etasje med en solrik sørvestvendt balkong. Her får du en nydelig, usjenert utsikt og rikelig med plass til utemøbler - perfekt for late sommerdager eller hyggelige kvelder. Leiligheten har en romslig entré med praktisk lagringskott, separat kjøkken, koselig stue og et stort soverom!

- 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.

- Høydepunkter:
- Herlig sørvest-vendt balkong på 5 kvm.
- Kjellerbod på 5 kvm.
- Originale tregulv
- Store oppholdsrom med store vindusflater.
- Usjenert og pen utsikt helt til Ekeberg.
- Sentralt, men tilbaketrukket.

# Arealer og innhold

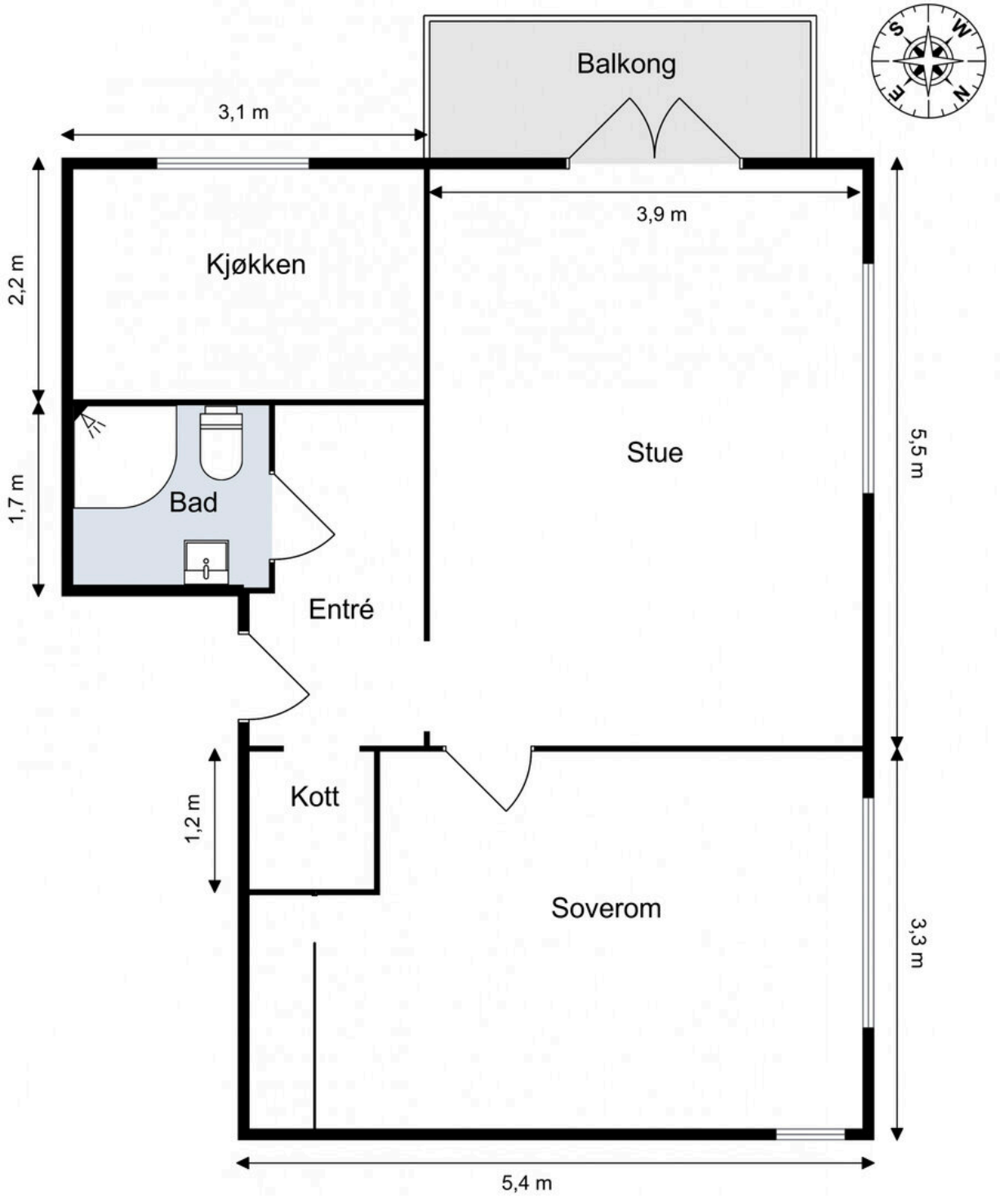
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 54 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 59 kvm |
| TBA: | 5 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

# Uelands gate 59K, 0460 OSLO
## 5. etasje




Forklaring av bilde/rommet

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


MADAGASCAR










BOSCH









# Uelands gate 59K

Nabolaget Iladalen - vurdert av 402 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ila skole (1-7 kl.)** | **8 min** |
| **Sagene skole (1-10 kl.)** | **9 min** |
| 364 elever, 22 klasser | 0.7 km |
| **Bjølsen skole (1-10 kl.)** | **14 min** |
| 589 elever, 24 klasser | 1.2 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | **20 min** |
| **Kristelig Gymnasium ung.skole ...** | **21 min** |
| 380 elever, 13 klasser | 1.7 km |
| **Foss videregående skole** | **10 min** |
| 600 elever, 20 klasser | 0.9 km |
| **Oslo katedralskole** | **17 min** |
| 560 elever, 21 klasser | 1.4 km |

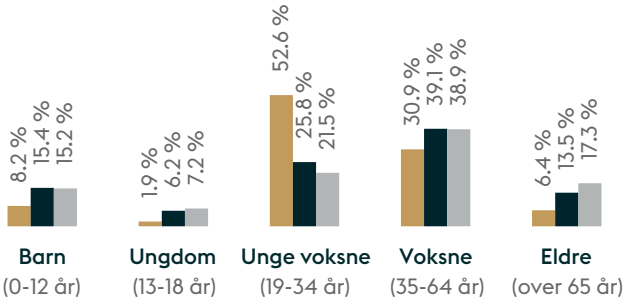
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Evald Ryghs gate** | **1 min** |
| Linje 34, 54 | 0.1 km |
| **Biermanns gate** | **11 min** |
| Linje 11, 12, 18 | 0.8 km |
| **Carl Berners plass** | **7 min** |
| Linje 5 | 2.4 km |
| **Oslo S** | **7 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 2.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | **39 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lovisenberg barnehage (1-6 år)** | **4 min** |
| 72 barn, 4 avdelinger | 0.3 km |
| **Løkkeberg barnehage (1-6 år)** | **5 min** |
| 49 barn, 4 avdelinger | 0.3 km |
| **Vøyensvingen barnehage (1-6 år...** | **5 min** |
| 92 barn, 5 avdelinger | 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Iladalen | 4 274 | 3 034 |
| Oslo og omegn | 969 507 | 477 009 |
| Norge | 5 328 198 | 2 398 736 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 73/100

**Naboskapet**
Høflige 57/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Iladalen park kunstgress | 4 min |
| Evald Ryghs plass | 5 min |
| Sagene Squash Senter | 8 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Informasjon

# Uelands gate 59K

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
5-0167/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Uelands gate 59K, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 231 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 27 i Uelandsg 59 Borettslaget, org.nr. 956464218

### Selgere
Markus Hernes
Ida Karina Wigdel

### Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
226 198,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 976 198,- (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))
---
4 977 548,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 986 848,- (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
5

### Antall soverom
1

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

**Beskrivelse:**

5. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

## Innhold

Leiligheten består av: Entré, stue, separat kjøkken, soverom og bad.

Det disponeres en kjellerbod på 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Standard

Entré:
Innbydende entré med en sjarmerende teglsteinsvegg som setter stemningen allerede ved inngangsdøren. Det praktiske kottet godt med plass til både oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Stue:
Stuen oppleves som svært romslig og innbydende, med rikelig plass til både en komfortabel sofagruppe og et stort spisebord - ideelt for hyggelige middager og sosiale sammenkomster. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig dagslys og skaper en luftig atmosfære. Balkongen har adkomst direkte fra stuen og gir en sømløs overgang mellom inne og ute. Balkongen er på 5 kvm og vender sør-vestvendt. Her får du optimale solforhold og en nydelig usjenert utsikt. Det er god plass til utemøbler.

Separat kjøkken:
Kjøkkenet har en pen og moderne innredning med glatte fronter. Her er det godt med oppbevaringsplass i både over- og underskap, noe som gjør det enkelt å holde orden. Det er avsatt plass til en koselig spiseplass, perfekt for å nyte morgenkaffen mens du ser ut over en fredelig og usjenert utsikt. Laminat benkeplate med nedfelt vask gir en praktisk arbeidsflate, og kjøkkenet er godt utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. I tillegg har kjøkkenet avtrekk ut.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til en større dobbeltseng, garderobeløsninger og oppbevaring av klær. De brede vindusflatene gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. I tillegg finnes det praktiske hyller som egner seg godt til oppbevaring av bøker eller personlige eiendeler.

Bad:
Eldre baderom innredet med klosett, servant og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Radiator tilknyttet vannbåren varme. Rommet har naturlig avtrekk.

## 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/.

## Modernisering og påkostninger

Oppgradert el-anlegg høst 2020.

## Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

## Byggemåte

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

- Boligblokk bygget i 1941.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.
- Valmet/saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Norskproduserte vinduer mellom 1965-1975 og utenlandsk produserte frem til 1979 inneholder miljøgifter og skal behandles som farlig avfall. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyden er 100 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Overflater:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det vil normalt være noe bruksslitasje i en brukt bolig. Avskalling i gulvet i stue og heksesot i himling noen steder.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

5. etasje > Kjøkken:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Vannbåren varme:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Vindu - kjøkken:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduet kan ikke åpnes eller lukkes. Norskproduserte vinduer mellom 1965-1975 og utenlandsk produserte frem til 1979 inneholder miljøgifter og skal behandles som farlig avfall. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Balkongdør:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Påregnelig med utskiftninger som følge av alder. De har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

5. etasje > Bad:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kjøleskap medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper.
- Vinstativ på kjøkken.
- TV.
- Blå bokhylle.
- Hattehylle kott.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - grønn

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

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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Borettslaget får levert fjernvarme fra Fortum Varme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 070,- pr. mnd.

Inkluderer: - Brensel,

- Varmtvann/fyring
- Kommunale avgifter,
- Kabel-TV (Telia)
- Vaktmester
- Forsikring
- Renhold av fellesarealer
- Drift og vedlikehold av fellesanlegg.
- Nedbetaling på felles lån
- Festesvgift

### 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.

### TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har inngått kollektiv avtale om TV og internett med Telia. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste.

## Borettslaget

### Om borettslaget

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

Hjemmeside
https://uelandsgt59.lettstyrt.no/

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

Utleie av gjesterom:
Styrerommet er et hyggelig gjesterom som kan leies av alle som bor i borettslaget. Rommet leies av andelseier for kr 200,- pr natt, og betales 5 dager i forkant til U59 på Vipps. Kan også bookes og betales på kort varsel når det er ledig.

Gjesterommet har dobbel sovesofa, dyner og puter, og man må selv ha sengetøy, + håndhåndkle på wc.

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

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

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

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

2020:
Rørfornying.

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

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

## Forretningsfører
Norian Regnskap AS

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld
Kr 226 198,- pr. 31.12.2024

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 114948235
Rest lånebeløp: 2 858 051,00
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%

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.

## Fellesformue
Kr 7 869,- pr. 31.12.2024

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

## Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

### Dyrehold

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

### Borettslagets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1343592

## Tomt

### Radonmåling

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
- Det er kun kontrollert at det ikke er fjernet vegger da tegningsgrunnlaget ikke definerer rommene.

## 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 [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:

Uelands gate 59 A - Boring av 14 energibrønner
Saksnummer: 202211580

Lovisenberggata 15 D-E - Riving av brannskadet bygning
Saksnummer: 201116112

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

22.11.1934 - Dokumentnr: 901462 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,703
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER
---
Nye vilkår
Best. i festeavtale av 22.11.1934 utgår.
Forlenges med 80 år fra 15.3.1985
Årlig avgift kr 145.030.
Bestemmelser om pant for forfalt festeavgift
Kommunens samtykke ved overdragelse/fremleie
Forkjøpsrett for kommunen
Med flere bestemmelser

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

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

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

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

## Legalpant

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

### Verneklasse/SEFRAK

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

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

## 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.

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
• Enkel søknad - og etableringsprosess
• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 44 785,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 034,-

Samlet skal selger betale kr. 125 609,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### 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 6. mai 2025

## Megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

## Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

## Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

# Uelands gate 59K

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Uelands gate 59K, 0460 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 231
Andelsnummer 27

**Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²**



**Befaringsdato:** 23.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1215 **Referansenummer:** RV5182

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1 Vi verdsetter din bolig! Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.


**Rapportansvarlig**

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

**Medansvarlig**

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1941. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Det er utført el-kontroll av Elvia.
- Malt vegg på soverommet. (egeninnsats/dugnad)

Opplysninger tilsendt av eier.

**Andelsleilighet - Byggeår: 1941**

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 5 m², lagt plastfliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

Boligblokk bygget i 1941. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmet/saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong, spotkasser. Vegger med malt betong og tegl. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,55 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med malt betong. Innredet med klosett, servant og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Radiator tilknyttet vannbåren varme. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Radiator på bad tilknyttet vannbåren varme.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

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

Det er kun kontrollert at det ikke er fjernet vegger da tegningsgrunnlaget ikke definerer rommene.

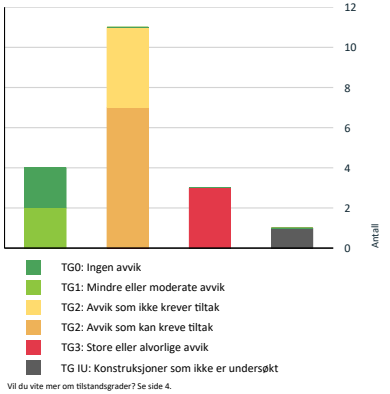


Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

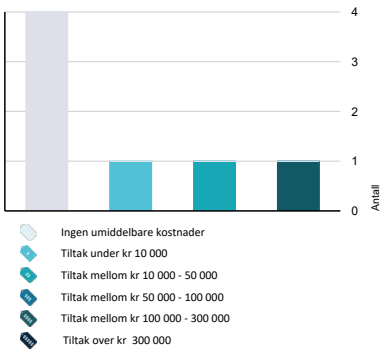
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vindu - kjøkken** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

**Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side



Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
1941

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 3 Vindu - kjøkken

Vindu med 2-lags isolerglass, prod. 1979.

**Årstall:** 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet kan ikke åpnes eller lukkes. Norskproduserte vinduer mellom 1965-1975 og utenlandsk produserte frem til 1979 inneholder miljøgifter og skal behandles som farlig avfall. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1979 og 1997. Trevindu med koblet glass på soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Norskproduserte vinduer mellom 1965-1975 og utenlandsk produserte frem til 1979 inneholder miljøgifter og skal behandles som farlig avfall. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

### TG 3 Balkongdør

2- fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1997.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger som følge av alder. De har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Døren(e) står foran utskiftning.
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 5 m², lagt plastfliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 100 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1941. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmet/saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Himlinger med malt betong, spotkasser. Vegger med malt betong og tegl. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,55 m.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det vil normalt være noe bruksslitasje i en brukt bolig. Avskalling i gulvet i stue og heksesot i himling noen steder.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er påregnelig med modernisering/oppussing. Heksesot i himling bør rengjøres.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn



Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

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

Målt i stuen. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig finèrdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Radiator på bad tilknyttet vannbåren varme.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Himling med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med malt betong. Innredet med klosett, servant og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Radiator tilknyttet vannbåren varme. Naturlig avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 5. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Enkelte skapdører bør justeres.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 5. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

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

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

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

#### Avløpsrør

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

(Eier opplyser at det har vært utført rørfornying)

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

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



Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Tilstandsrapport

#### Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluke i stuen og åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

#### Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**



Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**



Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5. etasje | 54 | | | 54 | 5 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **54** | **5** | | | **5** |
| **SUM BRA** | **59** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 5. etasje | Entré, bad, kott, soverom, kjøkken, og stue | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**
Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m².

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.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Det er kun kontrollert at det ikke er fjernet vegger da tegningsgrunnlaget ikke definerer rommene.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende



Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet** | 54 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.4.2025 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
| | Ida Karina Wigdel | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Uelands gate 59K, 0460 OSLO

**Hjemmelshaver**
Uelandsg 59 Borettslaget. Org.nr. 956 464 218

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører |
|---|---|---|---|
| /BORETTSLAGET UELANDS GATE 59 | 956464218 | | ECIT NORIAN AS |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
27

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**
0

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringssjema | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.04.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Uelands gate 59K, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 231
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RV5182

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hernes, Markus | 9578-5999-4-1208369 | 2025-04-14 12:25:28 |
| Wigdel, Ida Karina | 9578-5997-4-1479063 | 2025-04-14 12:40:03 |

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
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0167/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Uelands gate 59K, 0460 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Ida Karina Wigdel, Markus Hernes

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
30. mars 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

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

## Utført arbeid

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Ja, drenering fra takrenner ute.

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** JC Elektro. Innstallert støpsler, skiftet spotter i tak, oppgradert el-anlegg på soverom, innstallert lamper mm.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** 3. desember 2020

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I regi av BRL har det blitt utført oppgradering av soilrør.

**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?**
Ja

**Beskriv:** I regi av BRL har det blitt gjennomført en overgang til fjernvarme.

**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



## Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave fra 2020.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Foreslått utskifting av vinduer ved generalforsamling våren 2025.

**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?**
Ja

**Beskriv:** Evt utskifting av vinduer.

**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: 5-0167/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Wigdel, Ida Karina** | **2025-04-14** | **Hernes, Markus** | **2025-04-14** |

Identifikasjon

bankID Wigdel, Ida Karina

Identifikasjon

bankID Hernes, Markus

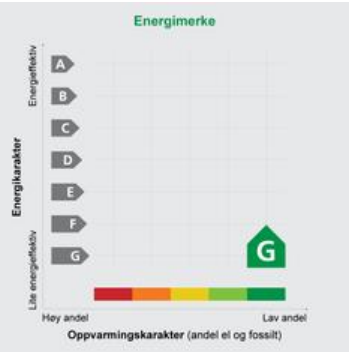
SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Uelands gate 59 K |
| Postnr | 0460 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 27 / 27 |
| Gnr. | 219 |
| Bnr. | 231 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0501 |
| Merkenr. | A2020-1100222 |
| Dato | 20.02.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Johannes Mikael Aarøe |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1941 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 64 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

**Teknisk installasjon**

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

# 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) Vedlikeholdspliktен 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).

# 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.

NORIAN

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

**Deres ref.:** 5-0167/25
**Vår ref.:** 091-1-27/8771
**Dato:** 21.04.2025

# 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: | 27 |
| Adresse: | Uelandsgate 59 K , 0460 OSLO |
| Eier/medeier: | Hernes, Markus |



NORIAN

## FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Vedlikeholdsinnbetaling | 80,00 |
| Felleskostnader | 3 990,00 |
| **Totale felleskostnader per måned:** | **kr. 4 070,00** |

**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. 226 198** |
| Andel formue pr. 31.12.2024: | kr. 7 869 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

| | |
|---|---|
| Långiver: | Husbanken |
| Lånenummer: | 114948235 |
| Rest lånebeløp: | 2 858 051,00 |
| 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% |

NORIAN

## PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forkjøpsrett: | Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett. |
| Styregodkjenning: | Ja, borettslaget har bestemmelser om styregodkjenning. |
| Utleie: | Det er ikke tillatt å leie ut leilighet før tidligst ett år etter innflytting. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning. |
| Forsikring: | Protector Forsikring ASA<br>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.<br>Vedlikeholdshistorikk: 2022-2023: Prosjekt bergvarme. Styret har arbeidet med å legge om fra fjernvarme til bergvarme. Avgjørelsen ble endelig vedtatt på generalforsamling og konverteringen ble finansiert med et låneopptak. Prosjektet ble ferdigstilt og skrudd på i 2023. 2021: Utskiftning av to stk. avtrekksvifter, Feilsøking og utskifting av ekspansjons-tank i varmesental, fjerning av radiator i tørkerom, demontering av EL-kjele, montert ladestasjon, Oppgradering av utearealer (satt opp gjerde, ny plen, beplantning), nye vinduer i vaktmesterbolig. 2020: Rørfornying. 2019: Montering av nye postkasser, oppgradering av uteareal er (Asfaltering, inngangsparti til dører i bakgård, beplanting og søppel og papirskur), oppgradert vaskerom med nye vaskemaskiner og tørketromler. 2018: Tilstandsvurdering av bygningsmasse (utarbeidet vedlikeholdsplan i regi av OPAK), utskiftning av takvifte, nye fellesdører og fellesvinduer ut mot bakgård. |
| Nøkler: | Bestilling kan gjøres til styret. |



NORIAN

| | |
|---|---|
| Skilt: | Postkasseskilt kan bestilles ved å ta kontakte styret. |
| Hjemmeside: | https://uelandsgt59.lettstyrt.no/ |
| Øvrig informasjon: | Årlig dugnadsgebyr på ca. kr. 1 300,- må påregnes, ved ikke oppmøte. Felleskostnadene inkluderer brensel, varmt vann, kommunale avgifter, kabel-TV (Telia), vaktmester, forsikring, renhold, samt drift og vedlikehold av fellesanlegg. Grunnen er festet. Jfr. festekontrakten økes festeavgift cirka hvert 10. år (gyldig 80 år fra 22.11.1985). |

## EIERSKIFTEMELDING

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

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

NORIAN

* 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. 21.04.2025: | kr. 70,00 |

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.



NORIAN

## GEBYRER

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

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

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

## KONTAKTINFORMASJON

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

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

## FORBEHOLD

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

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

## VEDLEGG

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

NORIAN

## EIERSKIFTEPROSESSEN

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



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.

# Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Didrik Gundersen

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 06.05.2025 |
|---|---|---|---|
| 5-0167/25 | 24/14116 - 10 | Anita Christine Bliksvær | |

## Uelands gate 59 K - gnr./bnr./andel nr. 129/231/27 - Festeopplysninger

**Saken gjelder festekontrakt mellom Borettslaget Uelandsgate 59 og Oslo kommune**
Vi viser til e-post mottatt den 6. mai 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 27 i Uelands gate 59 K på gnr./bnr. 219/231.

**Festeavgiften**
Borettslaget Uelandsgate 59 betaler en årlig festeavgift på kr 156 292. Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er å jour med betaling av festeavgiften per i dag.

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.

**Festetiden**
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.

**Kjøp av festetomten**
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

**Avtalte bestemmelser ved overdragelse**
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett eller behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Dette begrunnes med at det er borettslaget og ikke den enkelte andelseier som har festerett.

**Kontakt for mer opplysninger**
Andre opplysninger om leiligheten og dens rettigheter må innhentes fra:

Borettslaget Uelandsgate 59 v/Norian Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

Vennlig hilsen

| | |
|---|---|
| Atle Røiom | Anita Christine Bliksvær |
| seksjonsleder | fagkonsulent |

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



**Oslo kommune**
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Tomteseksjonen**

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

# 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.



**SEALED**

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

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

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

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

ecit | NORIAN



# ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

## BORETTSLAGET UELANDS GATE 59

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

## FORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

# VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET UELANDS GATE 59

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

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

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**

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

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

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

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

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

**2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024**
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

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

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

**4. BUDSJETT FOR 2025**
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

**5. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 200 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

**Styret har fram til dette møtet bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Stein Guttorm Gausereide | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Carine Pascual | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Kari Steihaug | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Marcus Martinuzzi | På valg: 2026 |
| | | |
| Varamedlem | Erland Grev Hesthagen | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Astrid Godæ Giæver | På valg: 2026 |

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

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

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

## 7. STYRETS SAKER

### 7.1. Utskifting av vinduer og balkongdører i leiligheter

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

- Vi vil innhente tilbud fra 2 til 3 aktører

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

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

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

- Vi vil sjekke med Enova om vi kan få støtte

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

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

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

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

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

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

- Vi vil diskutere med Norian hvordan vi best kan løse utfordringer i forhold til ulike beløp i fellesgjeld (f.eks. ta opp nytt lån som sidepost)

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

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

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

- Vi vil se på muligheten for å endre vedtekter, men tenker at det har vært så ulik praksis i blokken at mulig vi best kan tilrettelegge for at vedtekter endres etter tiltak er utført og før neste omgang om ca. 25 år. I så tilfelle bør dette også inkludere leilighetsdører.

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

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

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

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

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

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

**7.3 Utskifting av bodvinduer**

Forslagsstiller: Styret

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

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

**Styrets forslag til vedtak:**

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

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

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

## 8. INNKOMNE SAKER

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

Forslagsstiller: Emil Halseth – andel 43

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

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

**Fordeler:**

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

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

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

### 8.2. Veranda

Forslagsstiller: Joakim Magnussen – andel 62

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

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

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

Forslaget krever kvalifisert flertall.

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

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

Forslaget krever kvalifisert flertall.

# STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
# Borettslaget Uelands Gate 59
# org. nr. 956464218

Styret har følgende sammensetning:

| | |
|---|---|
| Styreleder | Stein Guttorm Gausereide |
| Styremedlem | Carine Pascual |
| Styremedlem | Kari Steihaug |
| Styremedlem | Marcus Martinuzzi |
| | |
| Varamedlem | Erland Grey Hesthagen |
| Varamedlem | Astrid Godø 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.

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

**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

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<br>• Resultatregnskap for 2024<br>• Oppstilling over endring av disponible midler<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• 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:

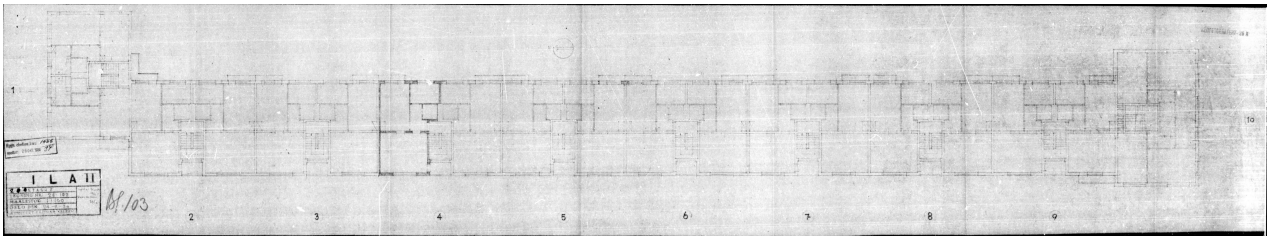
**Fornavn** _____

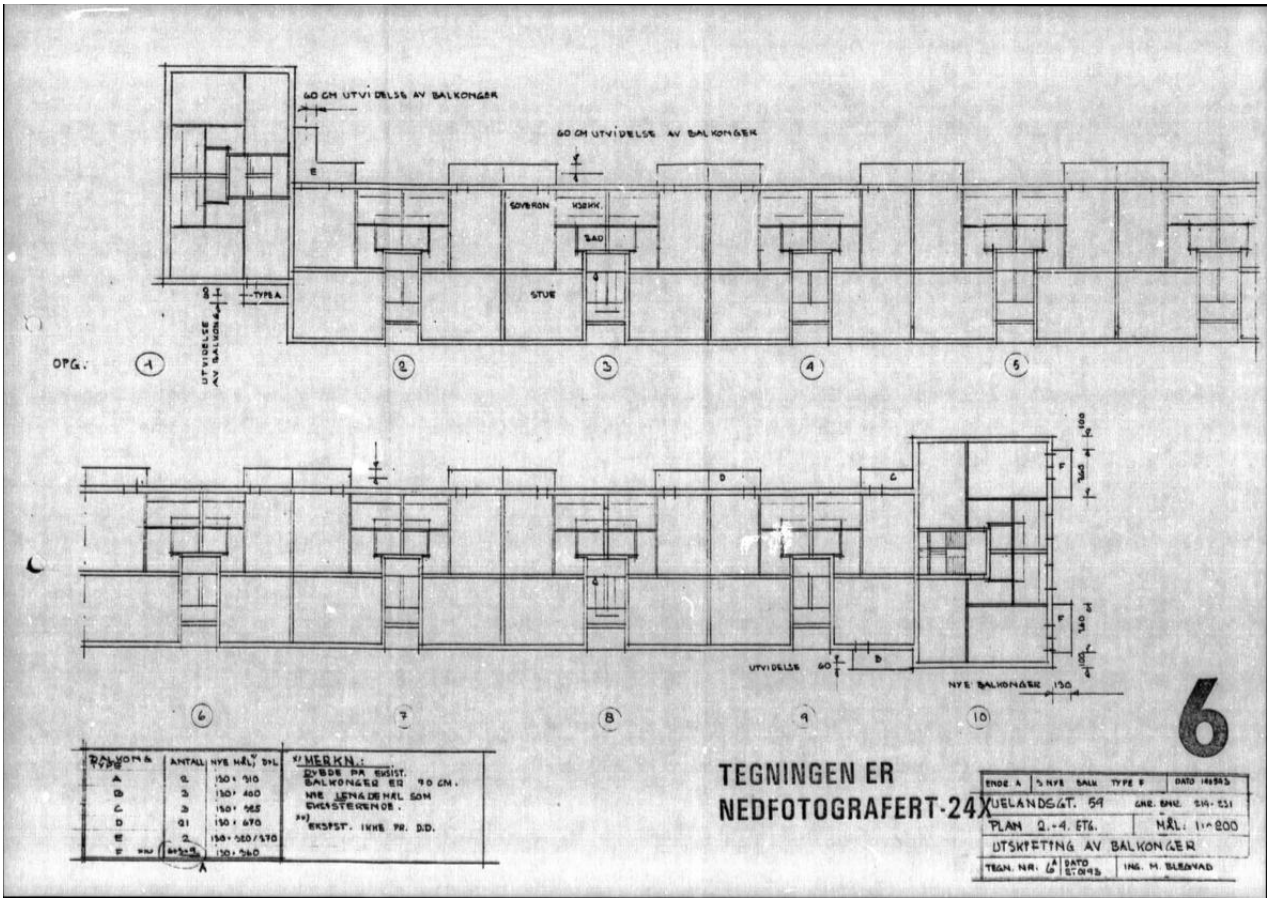
**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____


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


60 CM UTVIDELSE AV BALKONGER
60 CM UTVIDELSE AV BALKONGER
SOVEROM
KJØKK.
BAD
STUE
TYPE A
UTVIDELSE AV BALKONG
OPG.
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
UTVIDELSE
NYE BALKONGER
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
6
HERKN.:
DYBDE PÅ EKSIST. BALKONGER ER 90 CM.
NYE LENGDEMÅL SOM EKSISTERENDE.
EKSPST. IKKE PR. DD.
UELANDSGT. 59
PLAN 2.-9. ETG.
UTSKIFTING AV BALKONGER
M. BLEKVAD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

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

0158 OSLO

Blegvad, Mogens
Oberst Rodes vei 116 A

1165 OSLO

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

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

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

---

# FERDIGATTEST

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

---

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 31.10.95.

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

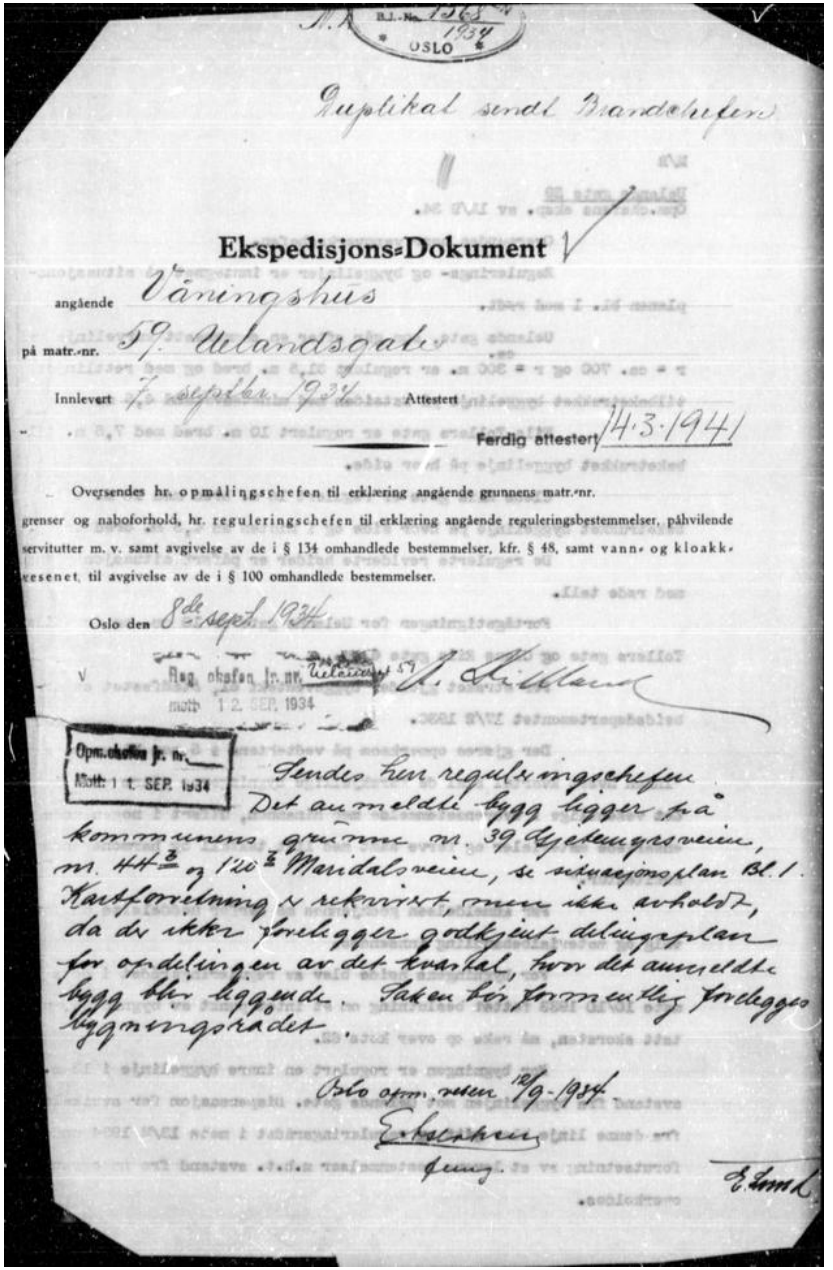
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

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

090



B.I.-No. 1363 1934 OSLO

Duplikat sendt Brandsjefen

**Ekspedisjons-Dokument**

angående Våningshus

på matr.-nr. 59 Uelandsgate

Innlevert 7. septbr 1934 Attestert

Ferdig attestert 14.3.1941

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

Oslo den 8de sept. 1934

Reg. sjefen jr. nr. Uelandsgt 59 A. Hillestad

mott 12. SEP. 1934

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

Sendes hrr reguleringschefen
Det anmeldte bygg ligger på kommunens grunn nr. 39 Gjekensgsveien, nr. 44½ og 120½ Maridalsveien, se situasjonsplan Bl. 1. Kartforelning er rekvirert, men ikke avholdt, da de ikke foreligger godkjent delingsplan for oppdelingen av det kvartal, hvor det anmeldte bygg blir liggende. Saken bør fortrinnsvis forelegges byggningsrådet.

Oslo opm. vesen 12/9-1934

Erbalsen

dengr.

OSLO KOMMUN
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarbeider i underetg.

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løpe nr. |
|---|---|---|
| Uelandsgt. 59 oppg. 6 | | 74/3619 |

Byggherre

Olav Krogsæter
Grensen 19
Oslo 1

GT/BP

Ansvarshavende

Byggmester Kjell Wilhelmsen
Sofiesgt. 1
Oslo 1

Dato
22. februar 1978

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

for bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
G. Torp

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

SKI. C 14 ANSVLIKO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sh Prosjekt As
Postboks 65
1850 MYSEN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 12.06.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202302520 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Kristin Agnethe Malvik | |

Adresse: UELANDS GATE 59K
Tiltakshaver: Boligbygg Oslo KF
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 219/231/0/0
Søker: Sh Prosjekt As
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

# Ferdigattest - Uelands gate 59 K

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendige endringer av våtrom og brudd på brannskille mottatt 30.05.2023.**

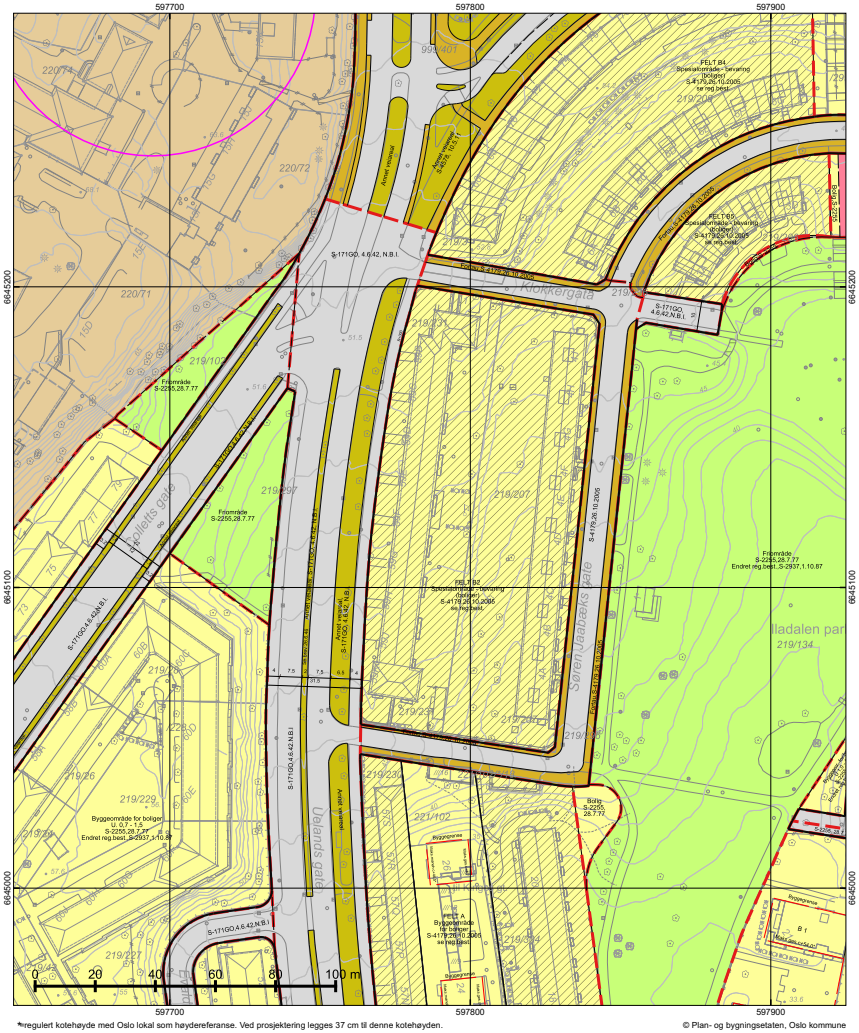
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

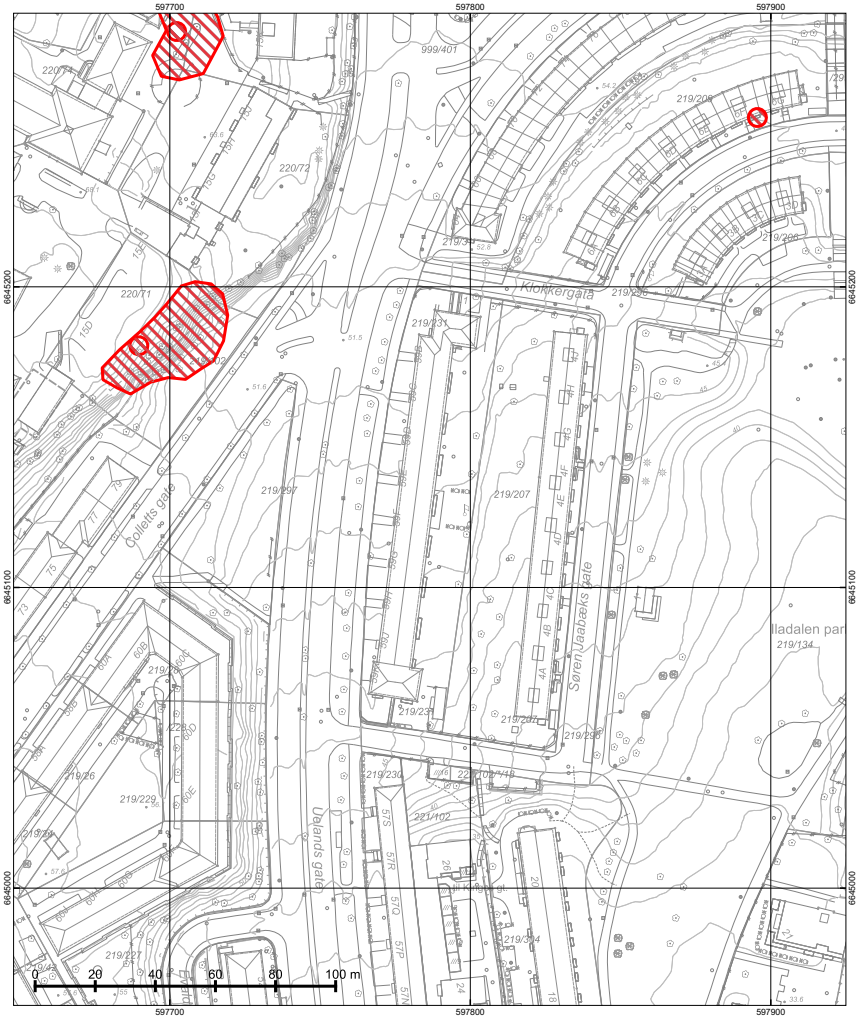
## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202302520** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | 02.02.2023 | 1/6 |
| Plantegning | | | 1/7 |

## 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/


597700
597800
597900
6645200
6645100
6645000
Riddergata
Sollietts gate
Uelands gate
Sørenskriver Dahls gate
Sørenskriver Dahls gate
Sørenskriver Dahls




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

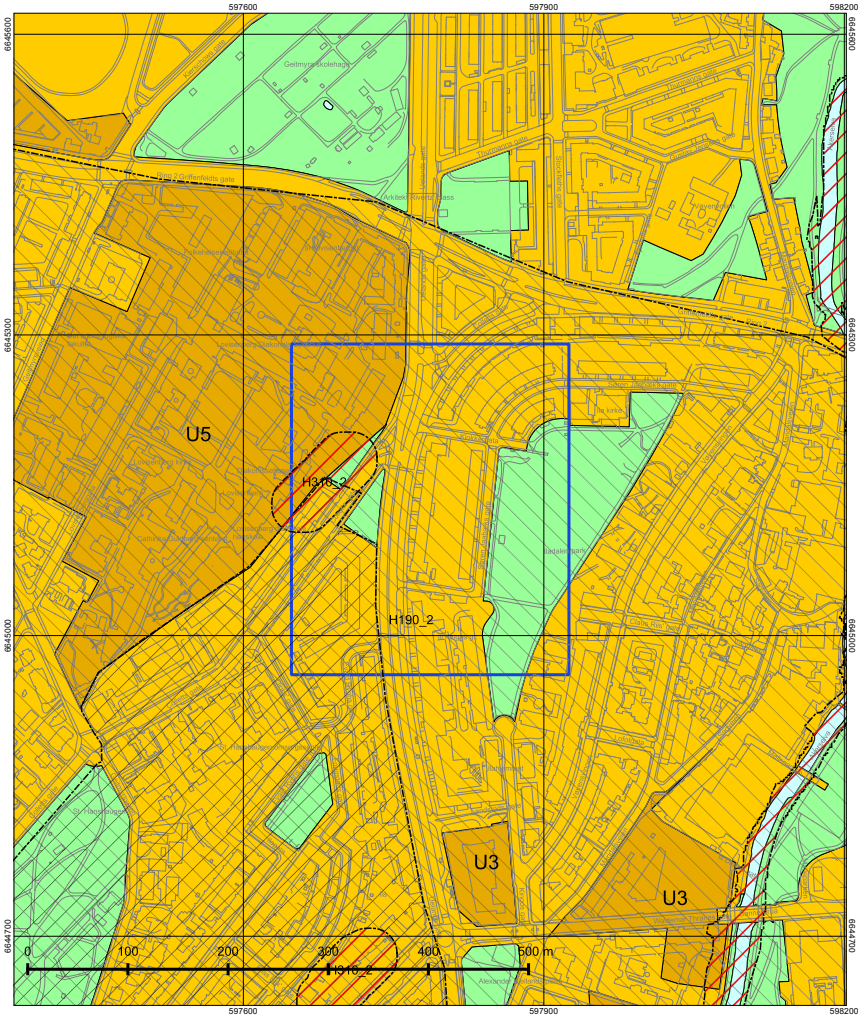
Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**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: 141249/ 86509892
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: UELANDS GATE 59K
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: 14.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141249/86509892
Deres ref.: 40865/ DIGU@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



Oslo

# S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 26.10.2005

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 199902385

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN**

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

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

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

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

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

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

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

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

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

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

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

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

§ 4. *Spesialområde: bevaring (boliger, felt B1-B11)*

4.1 Arealbruk
Eksisterende forretnings- og kontorlokaler tillates opprettholdt. Eksisterende barnehage i Vøyensvingen 20 og 22 tillates opprettholdt. Det skal settes av minimum 500 m² uteareal.

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

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

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

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

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

# Kontaktinformasjon

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: 5-0167/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Uelands gate 59K 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