

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Uelands gate 59 F
0460 OSLO
Gnr./Bnr.: 219/231
Oslo kommune

Rapportdato: 24.09.2026
Befaringsdato: 11.08.2026
Referansenummer: 15084293

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 64 m² (BRA-i: 55 m²)

Totalt bruksareal: 64 m² (BRA-i: 55 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.08.2026
Referansenummer	15084293
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0188
Hjemmelshaver/selger	Jonas Dalby/Sofie Lorentzen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Jonas Dalby.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C.
Rapportdato	24.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Uelands gate 59 F
Postnummer/sted	0460 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr./Festenr.:	219/231/64
Andelsnr.	64
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET UELANDSG 59
Tomt	Festet tomt: 4587 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1941		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Bolig oppført i 1941. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss og teglstein. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Overflate vegg	9	
		Avløpsrør	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Innerdører	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1.Etasje	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	55			55	
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.				
Kjeller		9		9	
		Bod.			
SUM	55	9		64	
	Total bruksareal: 64 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,51 meter i stue og 2,39 meter på bad.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Fellesvaskeri, tørkerom, disponible rom og utearealer.

Leiligheten disponerer en kjellerbod med hems. Totalt gulvareal med hems oppmålt til 9 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 06.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Følgende dokumentasjon over arbeider utført på våtrom er fremlagt: Samsvarserklæring for el-arbeider og kontrollskjema for membran.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2017. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2017. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slett front. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Fordelerskap og fordelerstammer

TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Gulvflate er belagt med parkett. Veggflater av malte flater. Himlingsflate av malte plater. Innredning fra omkring 2006, verifisert via datostempling på avløpsrør. Innredningen har profilerte fronter og benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap og stekeovn. Innebygd oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med utkast i yttervegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate gulv - Vannrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflate vegg	Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater/plateskjøter. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget og er vurdert å kunne skyldes ufagmessig utførelse ved montering av platelaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør system mec stoppekraner er plassert på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad. Ventilasjon via tilluftsventiler kombinert med mekanisk avtrekk via baderom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiator på soverom, tilførselsrør til radiator i stue og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Innerdører	Dørbladet til soverom kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 2	1.Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av teglstein og murpuss.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og kikkehull. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2025).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort vesentlige oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på kjøkkeg skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

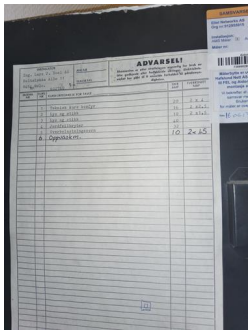
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

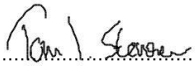
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring

Uelands gate 59 F, 0460 OSLO

06 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Uelands gate 59 F	Uelands gate 59 F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden fra november 2023 frem til nå.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 1463529

Informasjon om selger

Selger

Dalby, Jonas

Selger

Lorentzen, Sofie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet alle vinduer.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tre Spesial AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ble observert rotter i felles kjeller i starten av 2025.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Har en bod i kjelleren som også byttet vindu i 2025.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81328779

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jonas Dalby	**2026-08-06**	**Sofie Lorentzen**	**2026-08-10**

Identification

Jonas Dalby

Identification

Sofie Lorentzen

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

enova

Energiattest



Adresse	
Uelands gate 59F, 0460 OSLO	
Dato for energimerking **13.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349495**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80541406**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **231**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
133,57

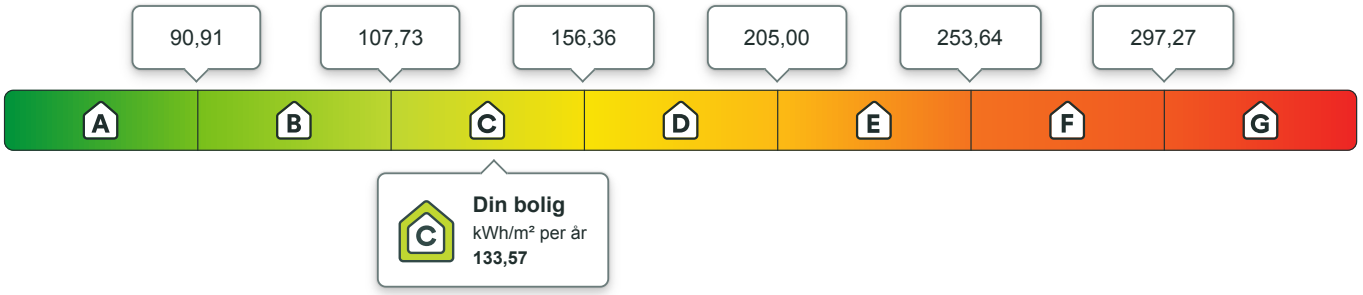
Uelands gate 59F, 0460 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 590,12	**133,57**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Uelands gate 59F, 0460 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Uelands gate 59F, 0460 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

HUSORDEN

Vedtatt av styret 19.03.2018. Orienteres om på generalforsamling 05.04.2018

1. Generelt

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

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

2. Alminnelige ordensregler.

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

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

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

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

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

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

Dørene inn til de enkelte leiligheter skal være lukket.

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

Det er strengt forbud å røyke i fellesarealene..

3. Regler om ro i leilighetene.

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

Ved oppussing som medfører støy, skal beboer sende ut nabovarsel til naboer i egen oppgang, og i nabooppganger senest én uke før oppstart. Varselet skal inneholde navn og

kontaktinformasjon på andelseier og de som utfører arbeidene samt opplysninger om arbeidets varighet.

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

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

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

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

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

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

4. Husdyr

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

5. Søppel.

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

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

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

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

Annet spesialavfall leveres til mottaksstasjon.

6. Renhold i trappeoppganger.

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

7. Vaskerier og tørkeplasser.

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

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

Vaskerom skal kun benyttes til beboernes eget behov.

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

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

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

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

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

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

9. Veggedyrkontroll.

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

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

10. Dugnad.

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

11. Vaktmester

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

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

12. Styret.

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

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

Vedtekter

Vedtatt på generalforsamling den 18. april 2007.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

Borettslagets forretningsadresse er i Oslo.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Hver andel lyder på kroner 100. Det er utstedt innskuddsbevis for andelsinnskudd og borettsinnskudd.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

4. Det er ikke forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i Borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) Styret skal bestå av minst to andelshavere. Forretningsfører kan ikke være styremedlem. Dersom et styremedlem selger sin andel, kan dette medlemmet sitte i styret frem til neste ordinære generalforsamling dersom det er hensiktsmessig.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap, eller av ett styremedlem samt forretningsfører, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

(4) Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.
.
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen vedtar ordensregler for eiendommen.

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

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

(4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om burettslag (burettslagslova).

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka
v/Ann Kristin Gundersen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO

Deres ref.: 16260188
Vår ref.: 091-1-64/9978
Dato: 07.09.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Uelands Gate 59**
Organisasjonsnummer:	956464218
Gårds- og bruksnummer:	219 / 231
Seksjons-/andelsnummer:	64
Adresse:	Uelands gate 59 F, 0460 OSLO
Eier/medeier:	Dalby, Jonas Lorentzen, Sofie

FELLESKOSTNADER

Nedbetaling bodvinduer kr 500 + 4,5% rente	522.50
Vedlikeholdsinnbetaling	100.00
Lån nr: 9492.71.21; Avdrag IN lån 9492.71.21233 Handelsbanken	479.20
Lån nr: 9492.71.21; Renter IN lån konto 3681	316.88
Felleskostnader	4 041.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 459.58**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 298 673**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 25 305

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 9492.70.49664
Rest lånebeløp: 14 823 486.00
Innfrielsedato: 30.03.2056
Rente type: 5.50%

Långiver: Husbanken
Lånenummer: 114948235
Rest lånebeløp: 2 591 945.00
Innfrielsedato: 01.04.2037
Rente type: 4.67%

Långiver: Handelsbanken 616
Lånenummer: 9492.71.21233 IN lån
Rest lånebeløp: 3 794 370.00
Innfrielsedato: 30.11.2035
Rente type: 5.50%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja, borettslaget har bestemmelser om styregodkjenning.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut leilighet før tidligst ett år etter innflytting. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning.
Forsikring:	Protector Forsikring ASA Polisenummer 1343592
Dyrehold:	Dyrehold er kun tillatt med styrets skriftlige godkjenning. Vennligst se borettslagets husordensregler.
Parkering:	Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget har inngått kollektiv avtale om TV og internett med Telia. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste.
Oppvarming:	Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio.
Sikringsordning:	Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Vennligst ta kontakt med styret for nærmere informasjon om historikk. Vedlikeholdshistorikk: 2025: Utskiftning av vinduer og kjellervinduer. Se protokoll fra ordinær og ekstraordinær generalforsamling 2025 for informasjon. 2022-2023: Prosjekt bergvarme. Styret har arbeidet med å legge om fra fjernvarme til bergvarme. Avgjørelsen ble endelig vedtatt på generalforsamling og konverteringen ble finansiert med et låneopptak. Prosjektet ble ferdigstilt og skrudd på i 2023. 2021: Utskiftning av to stk. avtrekksvifter, Feilsøking og utskifting av ekspansjons-tank i varmesental, fjerning av radiator i tørkerom, demontering av EL-kjele, montert ladestasjon, Oppgradering av utearealer (satt opp gjerde, ny plen, beplantning), nye vinduer i vaktmesterbolig. 2020: Rørfornying. 2019: Montering av nye postkasser, oppgradering av utearealer (Asfaltering, inngangsparti til dører i bakgård, beplanting og søppel og papirskur), oppgradert vaskerom med nye vaskemaskiner og tørketromler. 201
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.

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

EIERSKIFTEMELDING

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

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

	epostadresse

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 07.09.2026:	kr. 5 460.00

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

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86

Styrets leder:	Stein Guttorm Gausereide
Epost:	u59oslo@gmail.com

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**

6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

BORETTSLAGET UELANDS GATE 59

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

Velkommen til ordinær generalforsamling i Borettslaget Uelands Gate 59

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

Møtedato: 24.03.2026
Tidspunkt: 17:00
Sted: Stortingsgata 2, 0158 OSLO – ECIT NORIAN sine lokaler.

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 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 205 000,- 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: 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	Emilie White Hveding	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 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Carine Pascual stiller til valg som styremedlem for 2 perioder.
Marcus Martinuzzi stiller til valg som styremedlem for 2 perioder.
Kari Steihaug ikke på valg.

Det skal velges 2 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Sindre Lågøen Gjelland stiller til valg som varamedlem for 2 perioder.
Emilie White Hveding stiller til valg som varamedlem for 2 perioder.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Fikse skadet fasade

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Vindusutskifting har i all hovedsak gått veldig bra. Vi har for det meste fått positive tilbakemeldinger på arbeidet som er blitt utført. Det har vært noen leiligheter hvor arbeiderne har måttet komme tilbake for å utbedre arbeidet sitt, men alt i alt er vi veldig fornøyd.

Når det gjelder fasaden har den holdt seg utrolig bra, dette fordi arbeiderne har vært meget forsiktig, men også fordi det arbeidet som ble gjort sist fasaden ble tatt på tidlig 2000-tallet har vært av høy kvalitet. Vi ser likevel at det er noen steder hvor murpuss har vært svakere enn andre steder. Dette må vi som borettslag ta tak i med en gang, da om vi venter, eller overlater dette til oss beboere, er faren for følgeskader store. Vi ønsker å utsette en stor fasadeoppgradering så lenge som mulig, derfor må vi være i forkant. De skadene som er oppstått pga. arbeidet er svak murpuss på de aktuelle stedene og må utbedres av fagfolk slik at det varer.

Samtidig ser vi at vi har stygg flassing av maling på balkongene i K. De er veldig værutsatt og mer utsatt enn balkonger i andre himmelretninger. Utsiden av balkonger er endel av vår fasade, og vi mener at dette er tidspunktet å ta de aktuelle balkongene i K da det vil gi et løft til oss alle. Enn så lenge ser det ikke ut som vi trenger å ta tak i andre balkonger.
Innside av balkonger og midtskiller mellom leiligheter er beboers eget ansvar. Det samme gjelder for øvrig om dere oppdager malingssprekker på fasaden som dere enkelt kan male over selv. Ta kontakt med Styret for å få riktig malekode, og ta gjerne en fin sommerøkt på det.

I tillegg til ovennevnte er det i oppgang K et himmelvindu i toppetasjen som er av dårlig befatning. Vi har i årevis tenkt at dette må utbedres, men det har ikke blitt prioritert. Da vi ikke har noen virkelig store planer på agenda i år tenker vi at nå er riktig tidspunkt. Vi tror ikke at vinduet må skiftes, kun vedlikeholdes, men må kartlegges og utbedres.

Styret ønsker å finne en aktør som kan ta alt dette som ett oppdrag.

Vi vet ikke hva det vil koste, men vil få inn tilbud. Vi trenger lift og noen som kan både puss og maling og håndverk. Alt over 50 000 kroner må godkjennes av generalforsamlingen og vi ønsker med dette å spørre om en budsjettramme oppad til 180 000 kroner, slik at vi holder oss godt innenfor rammen.

For øvrig jobber vi også med å se på hvordan vi kan styrke muren utenfor K og parkeringsplassen. Den er så svak og det er store sprekker. F.eks. kan det aldri parkeres biler der Hernadez nå har uteservering da vi er redd den kan rase sammen. Vi planlegger å gjøre masse av dette på dugnad i høst da vi tror vi har funnet en god og meget fin løsning. Til info vil vi ta dette fra vanlig vedlikeholdsbudsjett.

Styrets forslag til vedtak:
Styret ønsker en budsjettramme fra generalforsamlingen oppad til 180 000 kr. for utbedring av fasade med nevnte balkonger, samt himmelvindu i oppgang K.

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT

2025

Borettslaget Uelands Gate 59



Org. 956464218

1. Innledning
Årsrapport gir en samlet oversikt over virksomheten i Borettslaget Uelands Gate 59 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet
Navn: Borettslaget Uelands Gate 59
Organisasjonsnummer: 956464218

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 219 / 231

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Borettslaget Uelands Gate 59
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Stein Guttorm Gausereide
Styremedlem	Carine Pascual
Styremedlem	Kari Steihaug
Styremedlem	Marcus Martinuzzi
Varamedlem	Astrid Godø Giæver
Varamedlem	Sindre Lågøen Hjetland

4. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Bethina Bakken.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA, polisenr. 1343592.

4. Styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov og behandlet løpende saker knyttet til drift og forvaltning av boligselskapet.

Styrets arbeid har blant annet omfattet:

- Dialog med beboerne
- Oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere
- Samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS
- Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

Den store jobben i 2025 var selvfølgelig vindusprosjektet og Styret er virkelig fornøyd. Til slutt ble vi glad for føringen vi fikk fra Byantikvaren og synes at bygården vår ser så fin ut nå. Det var mange runder som skulle til, men endelig er vi i mål. Bare bodvinduene har blitt et stort løft, og sammen med de nye vinduene og balkongdørene og fargene som kommer nå i vår er det bare å glede seg over hvor vi bor. Dette skal også gi oss bedre inneklima, ventilasjon og varme.

Til dere som tok del i vindusprosjektet vil vi nevne at vi nå venter på sluttrapport fra Origo Bygg og vil da søke om å få utbetalt støtten fra Oslo Kommune. Vi kommer tilbake med opplysninger på hvordan dette blir tilbakebetalt til den enkelte.

Arbeidet ble gjort på budsjett, men til info fikk vi oppgradert beslag i første etasje leiligheter da disse er svært værutsatt og var av dårlig befatning. Dette kostet i underkant av 30 000 kroner og ble tatt som en del av borettslagets fasadeoppgradering. Det er fortsatt beslag som ikke er så flotte i første etasje og vi må prøve å vaske og vedlikeholde disse på dugnad nå i vår.

For øvrig inngikk vi Norgespris fra dag en, og dette har vært veldig bra for oss. Så langt ser det ut som vi lander under budsjett for 2026 i energiutgifter. Sammen med bergvarme gjør dette at vi ligger på utgifter langt under det som vi antar er normalen i borettslag i Oslo, og dermed kan vi fortsette å ha forholdsvis lav husleie. Samtidig er dette første høst uten nevneverdige klager på varme i leiligheter, så vi tror nå at vi har klekket koden i forhold til det.

Til slutt vet vi alle at vi hadde en trist avslutning på året med brann i en leilighet og at en av våre naboer omkom. Så en liten oppfordring til oss alle, ta forholdsregler, sett dere inn i brannsystemet vårt, ta vare på hverandre, spør om noen trenger hjelp, vis hensyn, og bidra til at U59 fortsetter å være et godt sted å bo.

Det er så deilig med våren og vi gleder oss til dugnad og nok en gang å få blokken vår til å skinne her på Ila.

5. Regnskap 2025
Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske stilling per 31.12.2025.

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

Driftsinntekter
Samlede inntekter for 2025 er kr 5 828 643. Inntektene består i hovedsak av felleskostnader fra eiere.

Driftskostnader:
De samlede driftskostnadene er budsjettert til kr 7 492 998. De største kostnadspostene er:

- Kommunale avgifter
- Strøm og nettleie
- Fjernvarme
- Forsikring
- Kabel-TV og bredbånd
- Løpende drift, serviceavtaler og vedlikehold

Kostnadsnivået vurderes som normalt for et boligselskap av denne størrelsen, og endringene fra tidligere år er i hovedsak planlagte og kontrollerte.

Resultat
Driftsresultatet for 2025 er **–2 660 534 kroner**. Underskuddet skyldes vindusvedlikeholdsprosjektet, som finansieres gjennom låneopptak og innbetalinger fra eierne.

6. Budsjett 2026
Styret har i budsjettet for 2026 lagt vekt på stabil og forutsigbar drift. Kostnadene er gjennomgått nøye, og flere poster er justert for å gjenspeile et mer normalt vedlikeholdsnivå.

Borettslaget Uelands Gate 59 budsjetterer med samlede inntekter på kr 4 481 801. Dette er en økning sammenlignet med tidligere år og skyldes hovedsakelig høyere felleskostnader, som igjen dekker økte priser på kommunale avgifter, forsikring og generell drift.

De totale driftskostnadene er budsjettert til kr 3 156 403. Det betyr at Borettslaget Uelands Gate 59 planlegger et positivt driftsresultat før finansposter.

7. Avslutning
Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Borettslaget Uelands Gate 59

Borettslaget Uelands Gate 59

2025

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Årsregnskap for Borettslaget Uelands Gate 59

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		5 781 670	3 968 364	4 258 017	4 481 801
Andre inntekter		46 973	55 825	69 188	56 147
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**5 828 643**	**4 024 189**	**4 327 205**	**4 537 948**
Lønn og personalkostnader	2	391 091	305 984	305 984	387 366
Vaktmestertjeneste		13 863	17 190	17 900	17 500
Renhold		110 250	106 896	115 500	114 300
Kabel-TV/Bredbånd		251 417	211 946	220 500	261 700
Kommunale avgifter		779 427	707 333	819 800	788 400
Strøm og nettleie		450 587	213 360	200 000	350 000
Fjernvarme og fyring		193 668	274 779	300 000	200 000
Andre driftskostnader	3	57 581	42 681	62 600	63 700
Reparasjon og vedlikehold	3	4 483 728	347 909	266 100	205 800
Eksterne tjenester	3	220 472	177 120	177 700	198 300
Serviceavtaler	3	52 206	60 140	58 300	54 200
Forsikringer		266 970	242 015	263 600	293 700
Andre kostnader	3	221 739	234 289	220 232	222 142
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 492 998**	**2 941 639**	**3 028 216**	**3 157 108**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 664 355**	**1 082 550**	**1 298 990**	**1 380 840**
Innbetaling av IN-lån		6 267	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**-1 658 088**	**1 082 550**	**1 298 990**	**1 380 840**
Finansinntekter		14 845	79	0	0
Finanskostnader		1 017 291	1 049 570	1 021 920	909 400
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 002 446**	**-1 049 491**	**-1 021 920**	**-909 400**
ÅRSRESULTAT		**-2 660 534**	**33 059**	**277 070**	**471 440**
Resultat		**-2 660 534**	**33 059**	**277 070**	**471 440**
Overført annen egenkapital		**-2 660 534**	**33 059**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-2 660 534**	**33 059**	**0**	**0**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4,5	6 937 304	6 941 228
Sum varige driftsmidler		**6 937 304**	**6 941 228**
Sum anleggsmidler		**6 937 304**	**6 941 228**
Kundefordringer		27 200	28 810
Forskuddsbetalte kostnader		150 498	115 056
Sum fordringer		**177 698**	**143 866**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 252 395	1 294 534
SUM OMLØPSMIDLER		**3 430 093**	**1 438 400**
SUM EIENDELER		**10 367 397**	**8 379 628**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		**9 200**	**9 200**
Annen egenkapital		-13 279 108	-10 618 574
Sum opptjent egenkapital		**-13 279 108**	**-10 618 574**
SUM EGENKAPITAL	**7**	**-13 269 908**	**-10 609 374**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	22 301 298	18 055 037
Borettsinnskud		162 800	162 800
Sum annen langsiktig gjeld		**22 464 098**	**18 217 837**
Leverandørgjeld		1 046 304	2 533
Skyldige offentlige avgifter		17 977	29 510
Annen kortsiktig gjeld		108 926	739 122
Sum kortsiktig gjeld		**1 173 207**	**771 165**
SUM GJELD		**23 637 305**	**18 989 002**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 367 397**	**8 379 628**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

	Note	2025	2024

OSLO,
Borettslaget Uelands Gate 59

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

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Disponible midler

Borettslaget Uelands Gate 59

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**667 235**	**982 069**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-2 660 534	33 059
Endring anleggsmidler	-3 924	0
Endring langsiktige lån	4 246 261	-347 893
B. Årets endring i disponible midler	**1 589 651**	**-314 834**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**2 256 886**	**667 235**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	177 698	143 866
Kontanter og Bank	3 252 395	1 294 534
Omløpsmidler	**3 430 093**	**1 438 400**
Kortsiktig gjeld	-1 173 207	-771 165
Disponible midler	**2 256 886**	**667 235**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

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.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

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: 1

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	4 152 192
Fakturert renter og avdrag lån 9492.71.21233	60 545
Fakturert vedlikehold	88 320
Fakturert ekstrainnbetaling for utskifting av vinduer og balkongdører	1 465 613
Andre driftsinntekter – leie av tørkerom	15 000
Andre inntekter – dugnadsgebyr	24 700
Andre inntekter	22 273
Sum driftsinntekter	**5 828 643**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	113 400	68 400
Styrehonorar	200 000	175 000
Feriepenger	11 567	6 977
Arbeidsgiveravgift	66 124	55 607
Sum lønnskostnader	**391 091**	**305 984**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader Eiendom – diverse utlegg	9 973
Leie container – Norsk Gjenvinning AS	47 608
Sum andre driftskostnader	**57 581**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Reparasjon av vaskemaskin – DSI SYSTEMER AS	18 078
Reparasjon av låssystem og porttelefon – Westby Lås & Innbrudssikring AS	21 481
Montering av nye vinduer og balkongdører – Origo Bygg AS	4 413 804
Firekantrør – Martinuzzi AS	8070
Kontroll av avtrekksvifter – Ateam Inneklimaservice AS	7 613
Reparasjon av gressklipper – Skogredskaper AS	3 421
Justert fellesdør – Assistent Partner AS	3 094
Sum reparasjon og vedlikehold	**4 483 728**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon – BDO AS	18 682
Andre konsulenthonorarer – ECIT Norian AS	51 608
Forretningsførsel og regnskap	117 445
Tredjepartsopplysninger	28 050
Annen fremmed tjeneste	4 687
Sum eksterne tjenester	**220 472**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler – Serviceavtale mot skadedyr – Rentokil Initial Norge AS	25 751
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale – Årskontroll – Autronica Fire and Security AS	26 455
Sum serviceavtaler	**52 206**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	22 995
Kontingent	2 933
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	11 250
Festeavgift	156 292
Bank- og kortgebyrer	5 749
Beregskapavgift parkering - P-Service AS	12 040
Utlegg: Middag etter generalforsamling	4 491
Utlegg: Mat til dugnad	3 515
Annen kostnad	2 474
Sum andre kostnader	**221 739**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Installasjon av varmepumpe	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	902 000	6 035 304	6 937 304
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**902 000**	**6 035 304**	**6 937 304**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	**902 000**	**6 035 304**	**6 937 304**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Borettslaget fester gnr. 219, 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.

Opprinnelig aktivert faktura vedrørende varmepumpe på kr 603 924 ble i løpet av året kreditert og erstattet av nye fakturaer fra Vatek Varme og Energiteknikk AS på totalt kr 600 000 . Beløpet er fordelt på tre innbetalinger med forfall 1. juli 2025, 1. juli 2026 og 1. juli 2027. Som følge av dette er anleggets anskaffelseskost redusert med kr 3 924 .

Avskrivningen for dette starter fra 1. januar 2026.

Note 5 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskud	162 800
Pantelån	22 301 298
Totalt	**22 464 098**

Borettsinnskuddet er ikke tinglyst.

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	902 000
Tomt	0
Totalt	**902 000**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Note 6 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	2 728 393
Konto 1520.19.79789	513 706
Skattetrekkskonto	10 296
Saldo per 31.12.	**3 252 395**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 10 296.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 10 296.

Note 7 Negativ egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	9 200	-10 618 574	**-10 609 374**
Årsresultat	0	-2 660 534	**-2 660 534**
Saldo 31.12	**9 200**	**-13 279 108**	**-13 269 908**

Egenkapitalen i selskapet er negativ.

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

Note 8 Langsiktig gjeld

	2025
Lån Husbanken 114948235	
Opprinnelig lånesum	3 753 993
Restlån per 01.01.	2 917 255
Nedbetalt i år	180 666
Restsaldo per 31.12.	**2 736 589**

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

	2025
Lån Handelsbanken 9492.70.49664	
Opprinnelig lånesum	15 440 730
Restlån per 01.01.	15 137 782
Nedbetalt i år	178 343
Restsaldo per 31.12.	**14 959 439**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2056
Renter: 5,25%

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

	2025
Nytt lån Handelsbanken 9492.71.21233	
Opprinnelig lånesum	4 635 000
Nedbetalt i år	29 730
Restsaldo per 31.12.	**4 605 270**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2035
Renter: 5,25%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 22 301 298 til kredittinstitusjoner, derav kr. 18 090 245 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre fra borettslagets konto til långivers konto, og påvirker således ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingen gir de andelseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle andelseiere er solidarisk ansvarlig for borettslagets felles gjeld. Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere andelseiere.

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

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.

2026-03-16 08:36:50 UTC+00:00

Marcus Martinuzzi

bankID

NO BankID - 4a13411d-7057-4e76-8f04-eff980e987e4

2026-03-16 08:56:23 UTC+00:00

Stein Guttorm Gausereide

bankID

NO BankID - 3205ae70-cec9-4825-a329-802220c1d3ed

2026-03-16 09:46:11 UTC+00:00

Kari Steihaug

bankID

NO BankID - b72cad65-5aad-464e-b804-fd6651a44dc2

2026-03-17 13:09:51 UTC+00:00

Carine Pascual

bankID

NO BankID - 60e9d519-058d-4032-b644-88ccaa3ce0c9

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

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 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5HY2H-62KAK-GC1G7-ZZKZY-S801A-QUAQI

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

Andre forhold

Borettsinnskuddet på kr 162 800 er ikke tinglyst slik borettslagslovens § 2-11 krever. Vår konklusjon på regnskapet er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5HY2H-62KAK-GC1G7-ZZKZY-S801A-QUAQI

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-17 18:58:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5HY2H-62KAK-GC1G7-ZZKZY-S801A-QUAQI

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

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

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

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

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 _____

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 2019 i Borettslaget Uelands gate 59 org.nr. 956464218

Møtedato:	torsdag, 31. oktober 2019
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Iladalen Kirke
Stemmer til stede:	30 andelseiere og 3 andelseiere med fullmakt
Til sammen:	33 stemmeberettigede
Fra forretningsfører:	Christine Aarsten Kjær
Møtet ble åpnet av:	Christine Aarsten Kjær

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Christine Aarsten Kjær foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av referent og en eller to andelseiere til å underskrive protokollen

Som protokollfører ble Christine Aarsten Kjær foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Martin Lehmann og Kjersti Johansson foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse den avkryssede navnelisten som bevis for at vedkommende eier var tilstede.
Vedtak: Godkjent

1.4. Spørsmål om møtet var lovlig innkalt.

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, og erklære dette for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Innmeldte saker

2.1. Opptak av lån

Styret foreslår å lånefinansiere vedtatt vedlikehold.

Styret foreslår å refinansiere eksisterende lån i Handelsbanken på 1,5 millioner kroner til å gå over 35 år, samtidig foreslår Styret å ta opp nytt på 7,5 millioner kroner, også over 35 år.

Til sammen utgjør lån i Handelsbanken 9 millioner kroner, ferdig nedbetalt i 2055.
I tillegg beholder vi lånet vi i dag har i Husbanken på 4 millioner kroner som er ferdig nedbetalt i 2037.

Forslag til vedtak:
Borettslaget finansierer vedlikehold gjennom opptak av nytt lån, og refinansiering av eksiterende lån i Handelsbanken.

Lån 9 millioner, annuitet over 35 år

Vedtak: Borettslaget finansierer vedlikehold gjennom opptak av nytt lån, og refinansiering av eksisterende lån i Handelsbanken

Lån 9 millioner, annuitet over 35 år

Vedtatt med 30 stemmer for.

Møtet ble hevet klokken 18:47, torsdag, 31. oktober 2019

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Christine Aarsten Kjær

Protokollvitne:

Navn: Martin Lehmann

Protokollvitne:

Navn: Kjersti Johansson

Protokoll for ordinær generalforsamling 2026
i Borettslaget Uelands Gate 59 org.nr. 956464218

Møtedato:	tirsdag, 24. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Stortingsgata 2, 0158 OSLO – ECIT NORIAN sine lokaler.
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Bethina Bakken

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Vedtak: Godkjent

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

1.3. Registrering av stemmeberettigede
11 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 11 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 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 27e81c1e-9733-42cc-8b5e-6cda438a72eb

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 205 000 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: 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 Godø Giæver	På valg: 2026

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

Carine Pascual ble valgt til styremedlem for to perioder, ved akklamasjon.
Marcus Martinuzzi ble valgt til styremedlem for to perioder, ved akklamasjon.

Sindre Lågøen Gjelland ble valgt til varamedlem for to perioder, ved akklamasjon.
Emilie White Hveding ble valgt til varamedlem for to perioder, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Stein Guttorm Gausereide	På valg: 2027
Styremedlem	Carine Pascual	På valg: 2028
Styremedlem	Kari Steihaug	På valg: 2027
Styremedlem	Marcus Martinuzzi	På valg: 2028
Varamedlem:	Sindre Lågøen Gjelland	På valg: 2028
Varamedlem:	Emilie White Hveding	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

Document ID: 27e81c1e-9733-42cc-8b5e-6cda438a72eb

7. Innkomne saker

7.1 Fikse skadet fasade

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Vindusutskifting har i all hovedsak gått veldig bra. Vi har for det meste fått positive tilbakemeldinger på arbeidet som er blitt utført. Det har vært noen leiligheter hvor arbeiderne har måttet komme tilbake for å utbedre arbeidet sitt, men alt i alt er vi veldig fornøyd.

Når det gjelder fasaden har den holdt seg utrolig bra, dette fordi arbeiderne har vært meget forsiktig, men også fordi det arbeidet som ble gjort sist fasaden ble tatt på tidlig 2000-tallet har vært av høy kvalitet. Vi ser likevel at det er noen steder hvor murpuss har vært svakere enn andre steder. Dette må vi som borettslag ta tak i med en gang, da om vi venter, eller overlater dette til oss beboere, er faren for følgeskader store. Vi ønsker å utsette en stor fasadeoppgradering så lenge som mulig, derfor må vi være i forkant. De skadene som er oppstått pga. arbeidet er svak murpuss på de aktuelle stedene og må utbedres av fagfolk slik at det varer.

Samtidig ser vi at vi har stygg flassing av maling på balkongene i K. De er veldig værutsatt og mer utsatt enn balkonger i andre himmelretninger. Utsiden av balkonger er endel av vår fasade, og vi mener at dette er tidspunktet å ta de aktuelle balkongene i K da det vil gi et løft til oss alle. Enn så lenge ser det ikke ut som vi trenger å ta tak i andre balkonger. Innside av balkonger og midtskiller mellom leiligheter er beboers eget ansvar. Det samme gjelder for øvrig om dere oppdager malingssprekker på fasaden som dere enkelt kan male over selv. Ta kontakt med Styret for å få riktig malekode, og ta gjerne en fin sommerøkt på det.

I tillegg til ovennevnte er det i oppgang K et himmelvindu i toppetasjen som er av dårlig befatning. Vi har i årevis tenkt at dette må utbedres, men det har ikke blitt prioritert. Da vi ikke har noen virkelig store planer på agenda i år tenker vi at nå er riktig tidspunkt. Vi tror ikke at vinduet må skiftes, kun vedlikeholdes, men må kartlegges og utbedres.

Styret ønsker å finne en aktør som kan ta alt dette som ett oppdrag.

Document ID: 27e81c1e-9733-42cc-8b5e-6cda438a72eb

Vi vet ikke hva det vil koste, men vil få inn tilbud. Vi trenger lift og noen som kan både puss og maling og håndverk. Alt over 50 000 kroner må godkjennes av generalforsamlingen og vi ønsker med dette å spørre om en budsjettramme oppad til 180 000 kroner, slik at vi holder oss godt innenfor rammen.

For øvrig jobber vi også med å se på hvordan vi kan styrke muren utenfor K og parkeringsplassen. Den er så svak og det er store sprekker. F.eks. kan det aldri parkeres biler der Hernadez nå har uteservering da vi er redd den kan rase sammen. Vi planlegger å gjøre masse av dette på dugnad i høst da vi tror vi har funnet en god og meget fin løsning. Til info vil vi ta dette fra vanlig vedlikeholdsbudsjett.

Styrets forslag til vedtak:
Styret ønsker en budsjettramme fra generalforsamlingen oppad til 180 000 kr. for utbedring av fasade med nevnte balkonger, samt himmelvindu i oppgang K.

Vedtak: Godkjent med flertall av stemmene. 9 stemmer FOR og 2 MOT.

Møtet ble avsluttet klokken 17:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

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

Document ID: 27e81c1e-9733-42cc-8b5e-6cda438a72eb

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 27e81c1e-9733-42cc-8b5e-6cda438a72eb

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.

Borettslaget Uelands Gate 59

2025

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Årsregnskap for Borettslaget Uelands Gate 59

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		5 781 670	3 968 364	4 258 017	4 481 801
Andre inntekter		46 973	55 825	69 188	56 147
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**5 828 643**	**4 024 189**	**4 327 205**	**4 537 948**
Lønn og personalkostnader	2	391 091	305 984	305 984	387 366
Vaktmestertjeneste		13 863	17 190	17 900	17 500
Renhold		110 250	106 896	115 500	114 300
Kabel-TV/Bredbånd		251 417	211 946	220 500	261 700
Kommunale avgifter		779 427	707 333	819 800	788 400
Strøm og nettleie		450 587	213 360	200 000	350 000
Fjernvarme og fyring		193 668	274 779	300 000	200 000
Andre driftskostnader	3	57 581	42 681	62 600	63 700
Reparasjon og vedlikehold	3	4 483 728	347 909	266 100	205 800
Eksterne tjenester	3	220 472	177 120	177 700	198 300
Serviceavtaler	3	52 206	60 140	58 300	54 200
Forsikringer		266 970	242 015	263 600	293 700
Andre kostnader	3	221 739	234 289	220 232	222 142
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 492 998**	**2 941 639**	**3 028 216**	**3 157 108**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 664 355**	**1 082 550**	**1 298 990**	**1 380 840**
Innbetaling av IN-lån		6 267	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**-1 658 088**	**1 082 550**	**1 298 990**	**1 380 840**
Finansinntekter		14 845	79	0	0
Finanskostnader		1 017 291	1 049 570	1 021 920	909 400
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 002 446**	**-1 049 491**	**-1 021 920**	**-909 400**
ÅRSRESULTAT		**-2 660 534**	**33 059**	**277 070**	**471 440**
Resultat		**-2 660 534**	**33 059**	**277 070**	**471 440**
Overført annen egenkapital		**-2 660 534**	**33 059**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-2 660 534**	**33 059**	**0**	**0**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4,5	6 937 304	6 941 228
Sum varige driftsmidler		**6 937 304**	**6 941 228**
Sum anleggsmidler		**6 937 304**	**6 941 228**
Kundefordringer		27 200	28 810
Forskuddsbetalte kostnader		150 498	115 056
Sum fordringer		**177 698**	**143 866**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 252 395	1 294 534
SUM OMLØPSMIDLER		**3 430 093**	**1 438 400**
SUM EIENDELER		**10 367 397**	**8 379 628**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		**9 200**	**9 200**
Annen egenkapital		-13 279 108	-10 618 574
Sum opptjent egenkapital		**-13 279 108**	**-10 618 574**
SUM EGENKAPITAL	**7**	**-13 269 908**	**-10 609 374**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	22 301 298	18 055 037
Borettsinnskud		162 800	162 800
Sum annen langsiktig gjeld		**22 464 098**	**18 217 837**
Leverandørgjeld		1 046 304	2 533
Skyldige offentlige avgifter		17 977	29 510
Annen kortsiktig gjeld		108 926	739 122
Sum kortsiktig gjeld		**1 173 207**	**771 165**
SUM GJELD		**23 637 305**	**18 989 002**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 367 397**	**8 379 628**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

	Note	2025	2024

OSLO,
Borettslaget Uelands Gate 59

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

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Disponible midler

Borettslaget Uelands Gate 59

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**667 235**	**982 069**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-2 660 534	33 059
Endring anleggsmidler	-3 924	0
Endring langsiktige lån	4 246 261	-347 893
B. Årets endring i disponible midler	**1 589 651**	**-314 834**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**2 256 886**	**667 235**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	177 698	143 866
Kontanter og Bank	3 252 395	1 294 534
Omløpsmidler	**3 430 093**	**1 438 400**
Kortsiktig gjeld	-1 173 207	-771 165
Disponible midler	**2 256 886**	**667 235**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

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.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

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: 1

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	4 152 192
Fakturert renter og avdrag lån 9492.71.21233	60 545
Fakturert vedlikehold	88 320
Fakturert ekstrainnbetaling for utskifting av vinduer og balkongdører	1 465 613
Andre driftsinntekter – leie av tørkerom	15 000
Andre inntekter – dugnadsgebyr	24 700
Andre inntekter	22 273
Sum driftsinntekter	**5 828 643**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	113 400	68 400
Styrehonorar	200 000	175 000
Feriepenger	11 567	6 977
Arbeidsgiveravgift	66 124	55 607
Sum lønnskostnader	**391 091**	**305 984**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader Eiendom – diverse utlegg	9 973
Leie container – Norsk Gjenvinning AS	47 608
Sum andre driftskostnader	**57 581**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Reparasjon av vaskemaskin − DSI SYSTEMER AS	18 078
Reparasjon av låssystem og porttelefon − Westby Lås & Innbrudssikring AS	21 481
Montering av nye vinduer og balkongdører − Origo Bygg AS	4 413 804
Firekantrør − Martinuzzi AS	8070
Kontroll av avtrekksvifter − Ateam Inneklimaservice AS	7 613
Reparasjon av gressklipper − Skogredskaper AS	3 421
Justert fellesdør − Assistent Partner AS	3 094
Sum reparasjon og vedlikehold	**4 483 728**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon − BDO AS	18 682
Andre konsulenthonorarer − ECIT Norian AS	51 608
Forretningsførsel og regnskap	117 445
Tredjepartsopplysninger	28 050
Annen fremmed tjeneste	4 687
Sum eksterne tjenester	**220 472**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler − Serviceavtale mot skadedyr − Rentokil Initial Norge AS	25 751
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale − Årskontroll − Autronica Fire and Security AS	26 455
Sum serviceavtaler	**52 206**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	22 995
Kontingent	2 933
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	11 250
Festeavgift	156 292
Bank- og kortgebyrer	5 749
Beregskapavgift parkering - P-Service AS	12 040
Utlegg: Middag etter generalforsamling	4 491
Utlegg: Mat til dugnad	3 515
Annen kostnad	2 474
Sum andre kostnader	**221 739**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Installasjon av varmepumpe	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	902 000	6 035 304	6 937 304
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**902 000**	**6 035 304**	**6 937 304**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	**902 000**	**6 035 304**	**6 937 304**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Borettslaget fester gnr. 219, 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.

Opprinnelig aktivert faktura vedrørende varmepumpe på kr 603 924 ble i løpet av året kreditert og erstattet av nye fakturaer fra Vatek Varme og Energiteknikk AS på totalt kr 600 000 . Beløpet er fordelt på tre innbetalinger med forfall 1. juli 2025, 1. juli 2026 og 1. juli 2027. Som følge av dette er anleggets anskaffelseskost redusert med kr 3 924 .

Avskrivningen for dette starter fra 1. januar 2026.

Note 5 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskud	162 800
Pantelån	22 301 298
Totalt	**22 464 098**

Borettsinnskuddet er ikke tinglyst.

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger	902 000
Tomt	0
Totalt	**902 000**

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

Note 6 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	2 728 393
Konto 1520.19.79789	513 706
Skattetrekkskonto	10 296
Saldo per 31.12.	**3 252 395**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 10 296.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 10 296.

Note 7 Negativ egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	9 200	-10 618 574	**-10 609 374**
Årsresultat	0	-2 660 534	**-2 660 534**
Saldo 31.12	**9 200**	**-13 279 108**	**-13 269 908**

Egenkapitalen i selskapet er negativ.

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

Note 8 Langsiktig gjeld

	2025
Lån Husbanken 114948235	
Opprinnelig lånesum	3 753 993
Restlån per 01.01.	2 917 255
Nedbetalt i år	180 666
Restsaldo per 31.12.	**2 736 589**

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

	2025
Lån Handelsbanken 9492.70.49664	
Opprinnelig lånesum	15 440 730
Restlån per 01.01.	15 137 782
Nedbetalt i år	178 343
Restsaldo per 31.12.	**14 959 439**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2056
Renter: 5,25%

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

	2025
Nytt lån Handelsbanken 9492.71.21233	
Opprinnelig lånesum	4 635 000
Nedbetalt i år	29 730
Restsaldo per 31.12.	**4 605 270**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2035
Renter: 5,25%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 22 301 298 til kredittinstitusjoner, derav kr. 18 090 245 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i borettslaget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre fra borettslagets konto til långivers konto, og påvirker således ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingen gir de andelseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle andelseiere er solidarisk ansvarlig for borettslagets felles gjeld. Borettslag har legalpant (lovfestet panterett) etter borettslagsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere andelseiere.

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 4b44d9ce-d760-4cf4-a70b-32e508a29cdc

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.

Betalingsplan

Saksnummer: 11494823
Låntaker: Uelandsg 59 Borettslaget

Betalingsinformasjon – vilkår

Restlån:	5 193 662,00
Termingebyr:	30,00
Terminlengde:	1 måned
Nedbetalingsdato:	01.04.2037
Avdragstype:	Annuitet
Rentetype:	Flytende rente
Nominell rente:	2,080 %
Effektiv rente:	2,112 %
Totalkostnader vist i planen:	6 647 168,39
Herav renter og gebyr:	1 453 506,39

Oversikt over framtidige terminer

Forfallsdato	Renter og termingebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restlån
01.10.2012	8 884,76	13 648,00	22 532,76	5 180 014,00
01.11.2012	9 155,88	13 377,00	22 532,88	5 166 637,00
01.12.2012	8 838,69	13 694,00	22 532,69	5 152 943,00
01.01.2013	9 108,19	13 425,00	22 533,19	5 139 518,00
01.02.2013	9 109,34	13 423,00	22 532,34	5 126 095,00
01.03.2013	8 209,28	14 324,00	22 533,28	5 111 771,00
01.04.2013	9 060,32	13 472,00	22 532,32	5 098 299,00
01.05.2013	8 745,99	13 787,00	22 532,99	5 084 512,00
01.06.2013	9 012,17	13 520,00	22 532,17	5 070 992,00
01.07.2013	8 699,31	13 834,00	22 533,31	5 057 158,00
01.08.2013	8 963,85	13 569,00	22 532,85	5 043 589,00
01.09.2013	8 939,87	13 593,00	22 532,87	5 029 996,00
01.10.2013	8 629,22	13 903,00	22 532,22	5 016 093,00
01.11.2013	8 891,30	13 642,00	22 533,30	5 002 451,00
01.12.2013	8 582,13	13 950,00	22 532,13	4 988 501,00
2014	102 523,11	167 871,00	270 394,11	4 820 630,00
2015	98 997,95	171 395,00	270 392,95	4 649 235,00
2016	95 426,15	174 967,00	270 393,15	4 474 268,00
2017	91 702,52	178 691,00	270 393,52	4 295 577,00
2018	87 972,15	182 421,00	270 393,15	4 113 156,00
2019	84 141,39	186 252,00	270 393,39	3 926 904,00
2020	80 254,07	190 139,00	270 393,07	3 736 765,00
2021	76 219,01	194 174,00	270 393,01	3 542 591,00
2022	72 159,84	198 234,00	270 393,84	3 344 357,00
2023	67 997,04	202 396,00	270 393,04	3 141 961,00
2024	63 766,85	206 627,00	270 393,85	2 935 334,00
2025	59 393,36	211 000,00	270 393,36	2 724 334,00

Forfallsdato	Renter og termingebyr	Avdrag	Terminbeløp	Restlån
2026	54 976,94	215 416,00	270 392,94	2 508 918,00
2027	50 453,31	219 940,00	270 393,31	2 288 978,00
2028	45 850,49	224 543,00	270 393,49	2 064 435,00
2029	41 109,26	229 284,00	270 393,26	1 835 151,00
2030	36 304,58	234 089,00	270 393,58	1 601 062,00
2031	31 388,87	239 004,00	270 392,87	1 362 058,00
2032	26 381,13	244 012,00	270 393,13	1 118 046,00
2033	21 240,27	249 153,00	270 393,27	868 893,00
2034	16 013,70	254 380,00	270 393,70	614 513,00
2035	10 671,88	259 721,00	270 392,88	354 792,00
2036	5 224,17	265 170,00	270 394,17	89 622,00
2037	508,05	89 622,00	90 130,05	0,00

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539384
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 231.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 219, bnr. 231.

GNR. 219 BNR. 231

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1934.

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

4578 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

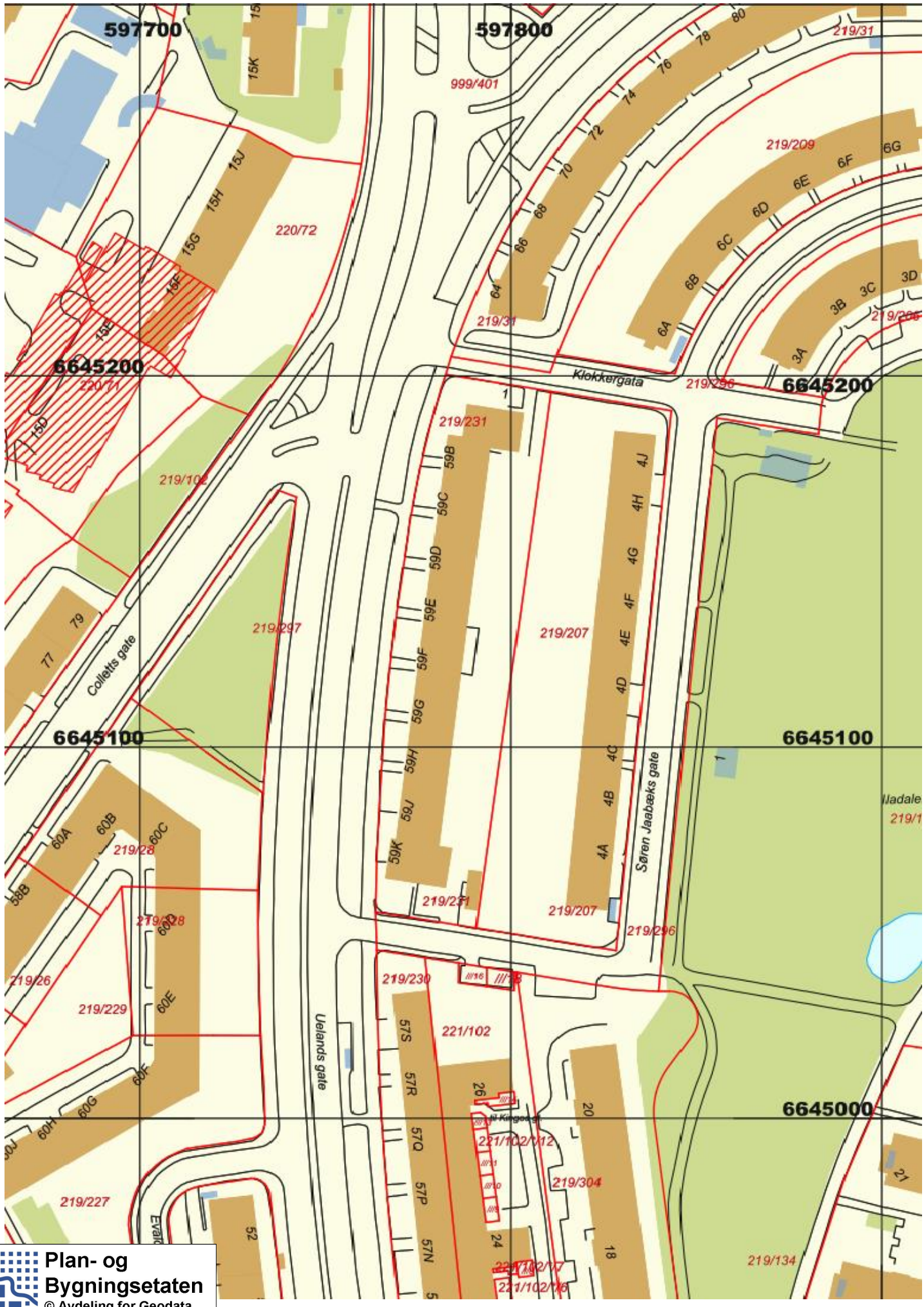
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

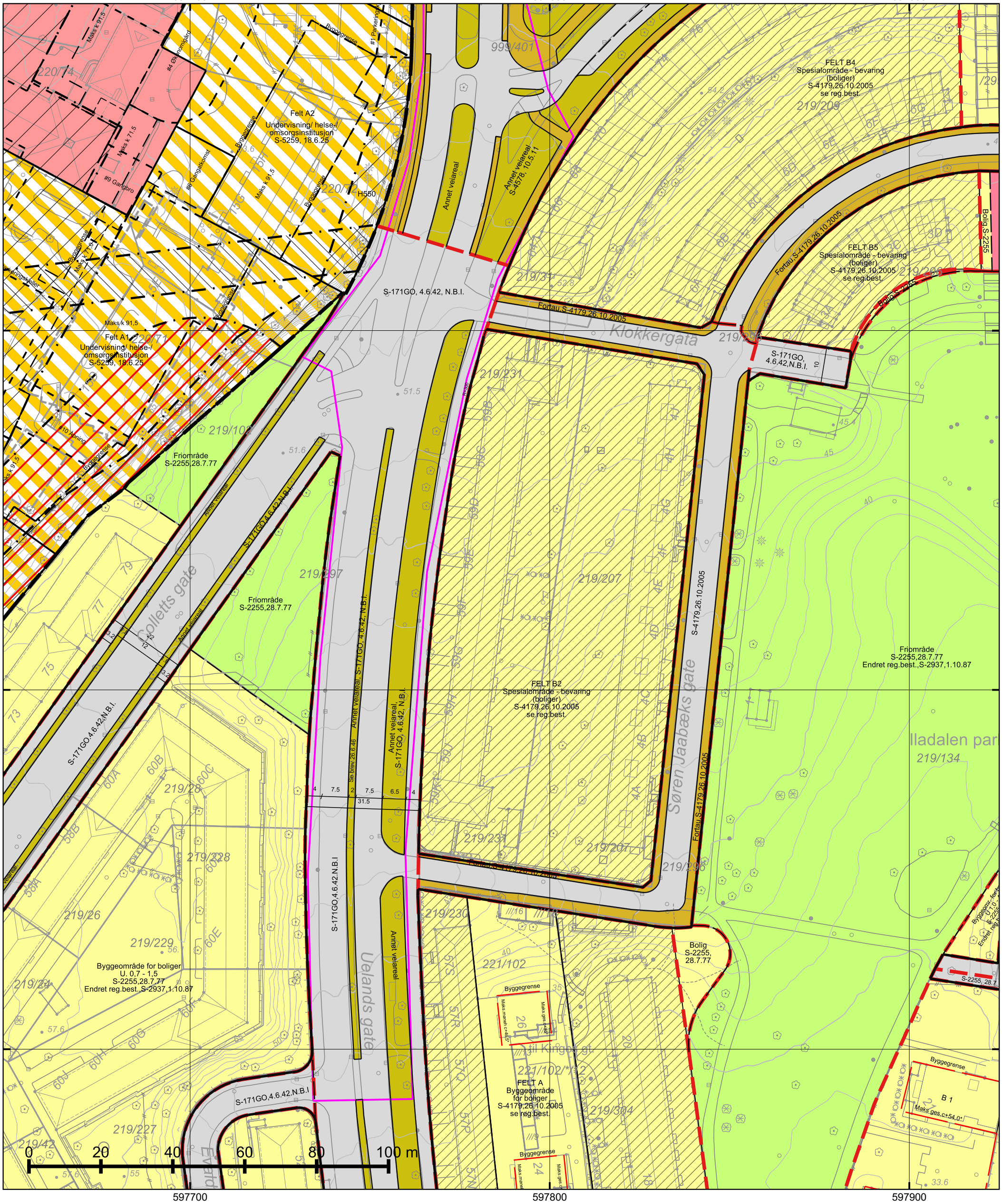
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162683/ 86539384
Adresse: Uelands gate 59
Gnr/Bnr: 219/231
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
110 - Bolig m.tilh. anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

660 - Spesialområde bevaring bolig

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

RpFareSone

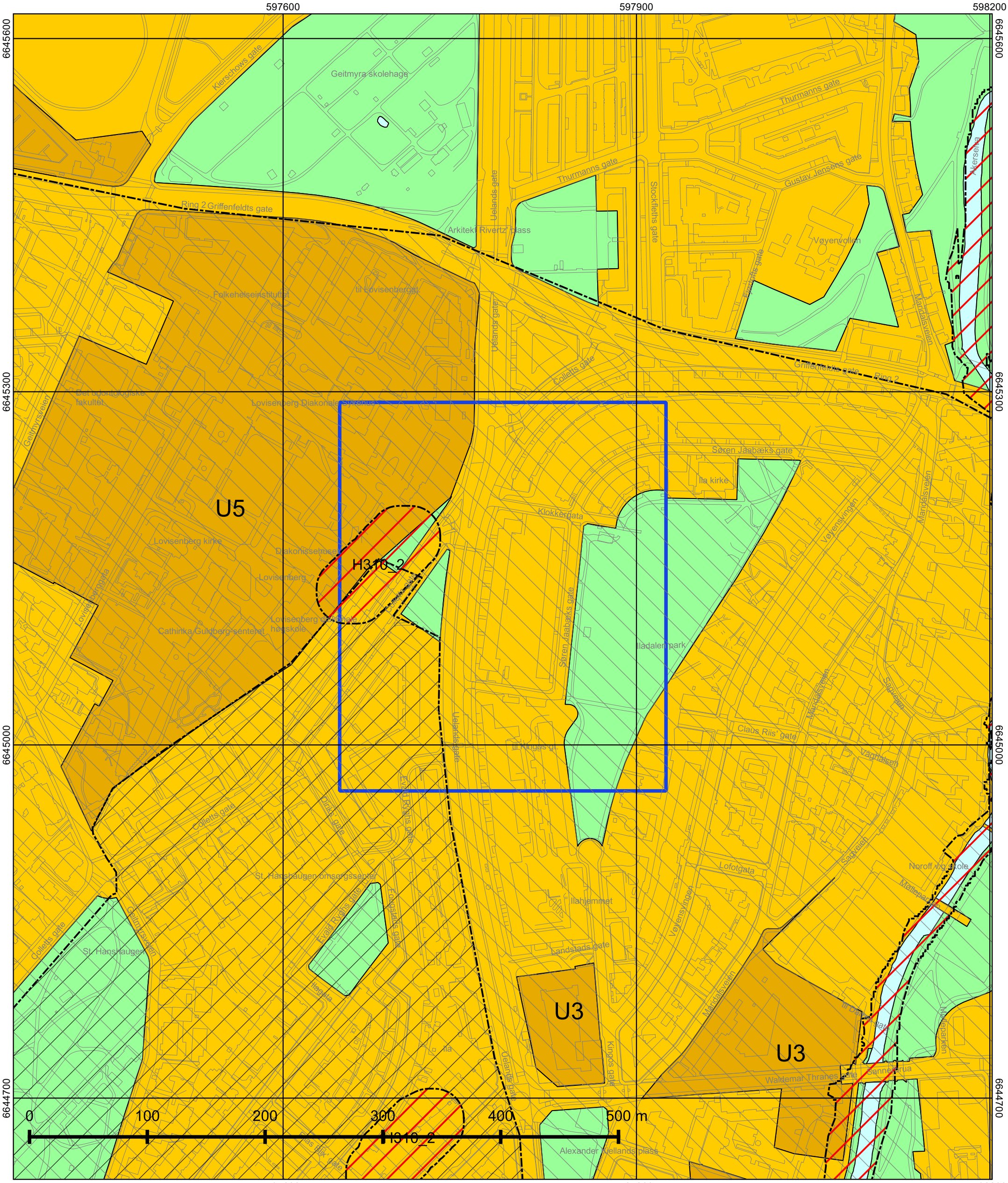
RpFareGrense

311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)


597600
597900
598200
6645600
6645300
6645000
6644700
Kierschows gate
Geitmyra skolehage
Ring 2
Griffenfeldts gate
Arkitekt Rivertz' plass
Uelands gate
Thurmanns gate
Stockfleths gate
Gustav Jensens gate
Eyolfs gate
Vøyenvollen
Mandalsveien
Akerselva
Folkehelseinstituttet
til Lovisenberggt.
Det odontologiske fakultet
Geitmyrsveien
Lovisenberg Diakonale Sykehus
Colletts gate
Grittenskrs gate
U5
H310_2
Lovisenberg kirke
Diakonissehuset
Lovisenberg
Lovisenberg diakonale høgskole
Cathinka Guldberg-senteret
Lovisenbergata
Klokkergata
Søren Jaabæks gate
Ila kirke
Ilaparken
Ilaveien
Ilahjemmet
Ilaplassen
Ilagata
Ilaløkka
Ilaløkkveien
Ilaløkkbakken
Ilaløkkgata
Ilaløkkstien
Ilaløkkplassen
Ilaløkkhagen
Ilaløkkparken
Ilaløkkvegen
Ilaløkkgaten

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[XI] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendige forandringsarbeider i underetg.

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

Byggherre	Ansvarshavende
Olav Krogsæter Grensen 19 Oslo 1	Byggmester Kjell Wilhelmsen Sofiesgt. 1 Oslo 1

GT/EP

Dato
22. februar 1978

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

for bygningssjefen

B. J.-

fung. Byggesaksrådgiver
B. Torp

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

SH. C.16 ANDVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

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

0158 OSLO

Blegvad, Mogens
Oberst Rodes vei 116 A

1165 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST

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

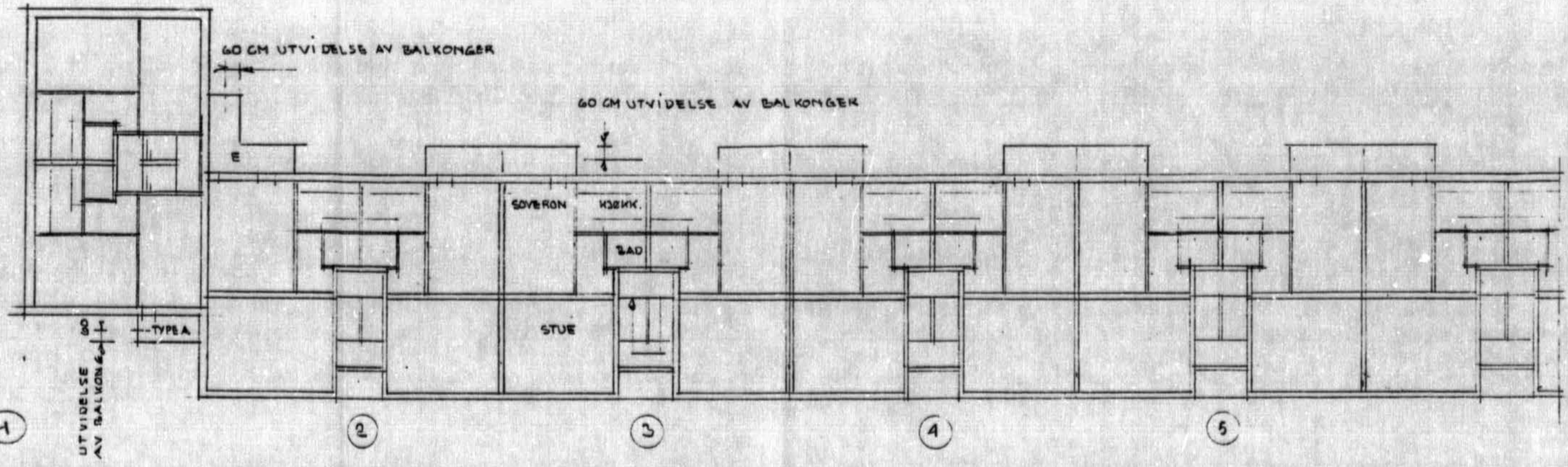
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 31.10.95.

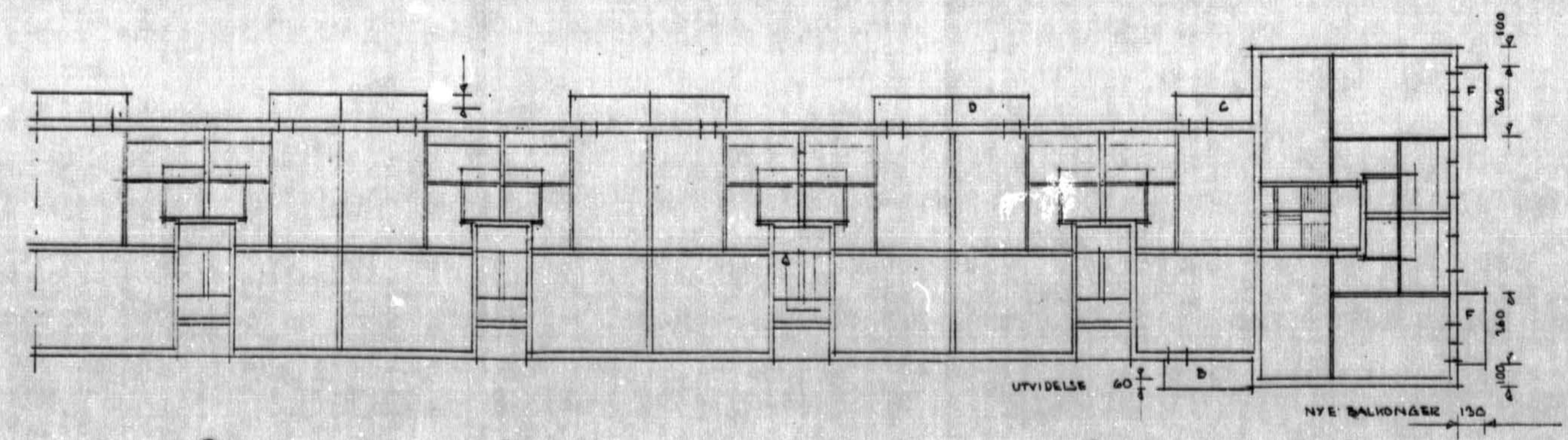
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I





BALKONG TYPE	ANTALL	NYE MÅL V × D×L
A	2	130 × 310
B	3	130 × 400
C	3	130 × 565
D	21	130 × 670
E	2	130 × 520/370
F NY	6+3=9	130 × 360

x) MERKN.:
DYBDE PÅ EKSIST. BALKONGER ER 90 CM.
NYE LENGDEMÅL SOM EKSISTERENDE.
xx) EKSIST. IKKE PR. D.D.

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

6

ENDR. A	3 NYE BALK. TYPE F	DATO 140593
UELANDSGT. 59	GNR. BNR. 219-231	
PLAN 2.-4. ET6.	MÅL: 1:200	
UTSKIFTING AV BALKONGER		
TEGN. NR. 6A	DATO 87-0193	ING. M. BLEGVAD

B.J.-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 nabeforhold, 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. skofen jr. nr. Uelandsgt 59
mott 12. SEP. 1934

O. Hilland

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

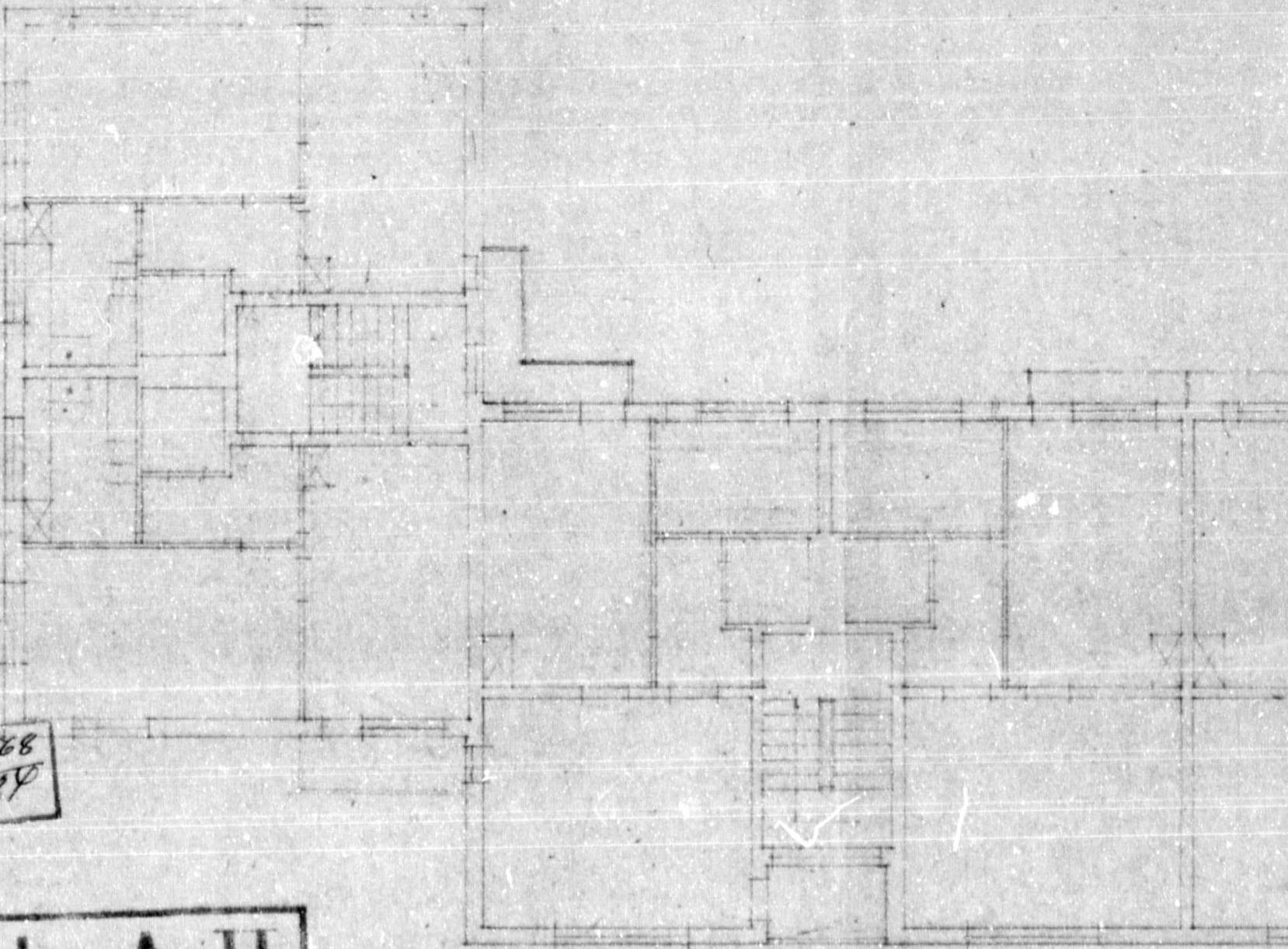
Sendes hvr regulæringschefen
Det anmeldte bygg ligger på kommunens grunn nr. 39 Gyldenløvsveien, nr. 44½ og 120½ Meridalsveien, se situasjonsplan Bl. 1. Kartforretning er rekvirert, men ikke avholdt, da der ikke foreligger godkjent delingsplan for oppdelingen av det kvartal, hvor det anmeldte bygg blir liggende. Saken bør fortrinnsvis forelegges bygningsrådet.

Oslo opm. vesen 12/9-1934.

Ekspeditøren

E. Lund

1



Bygn. chefens J.nr.: 1568/34
mottatt: 29 OKT. 1934

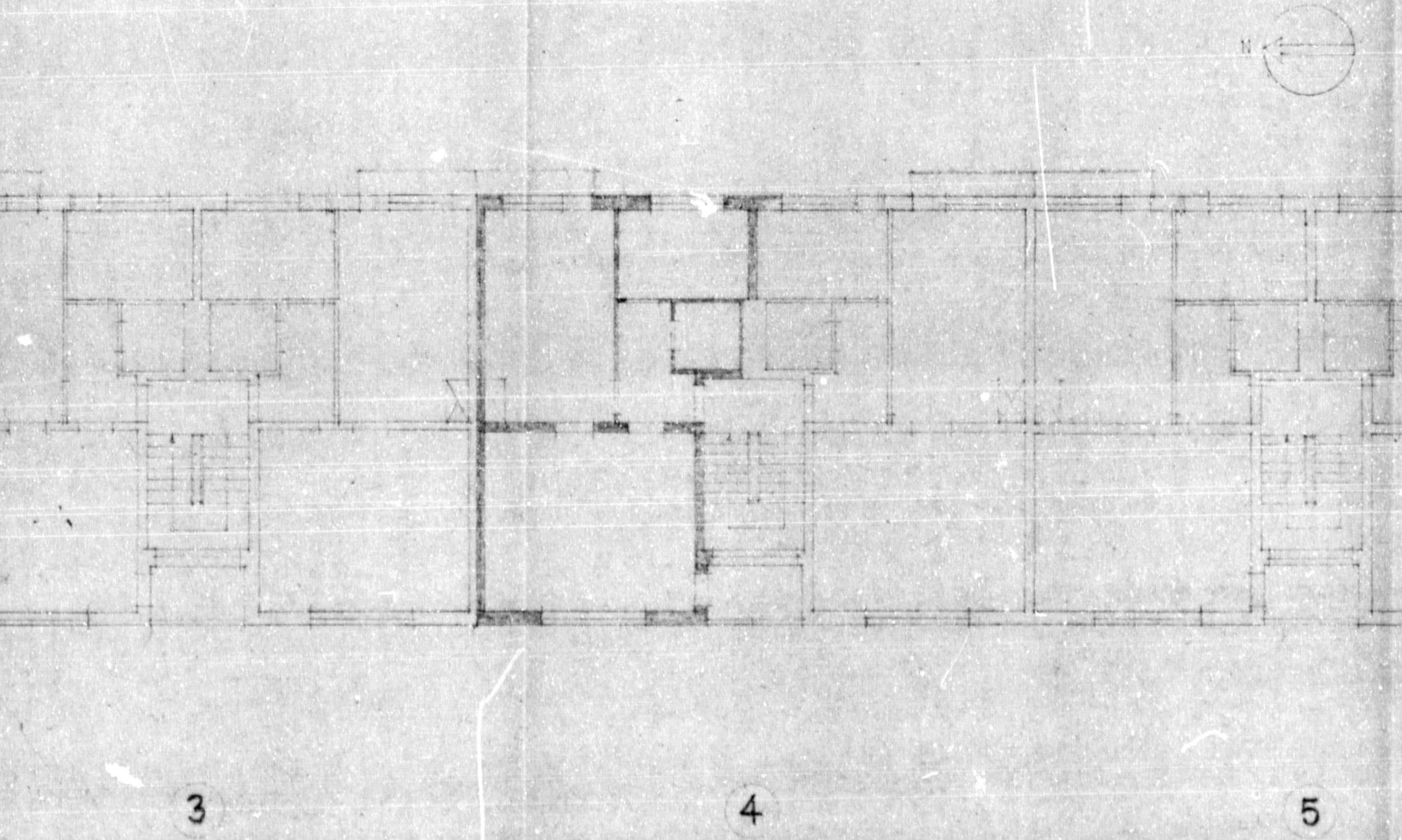
I L A II

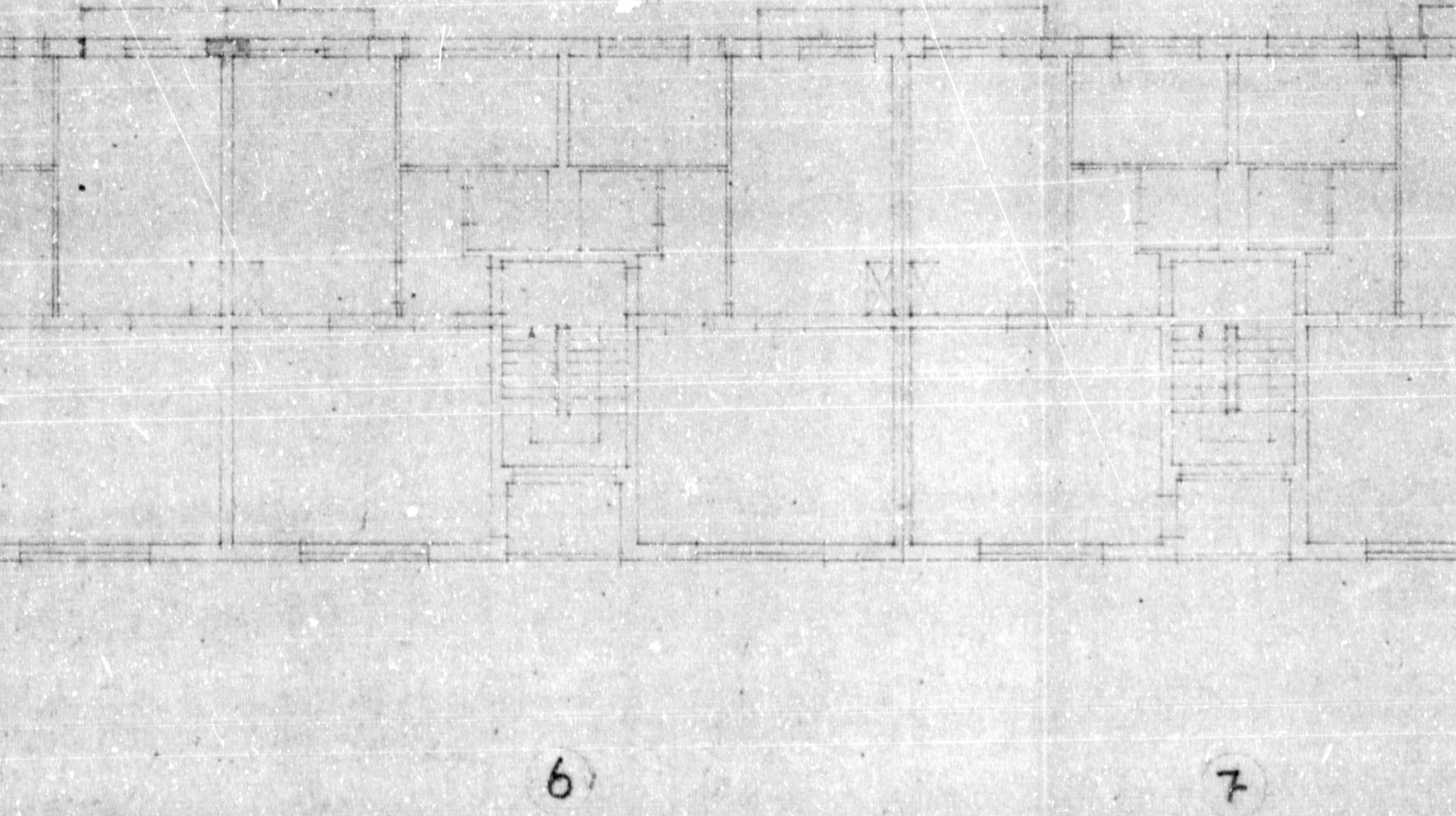
2 ETASJE
TEGNING NR: 28-103
MAALESTOK: 1 : 100
OSLO DEN 24.-9.-34
ARKITEKT RAGNAR NILSEN

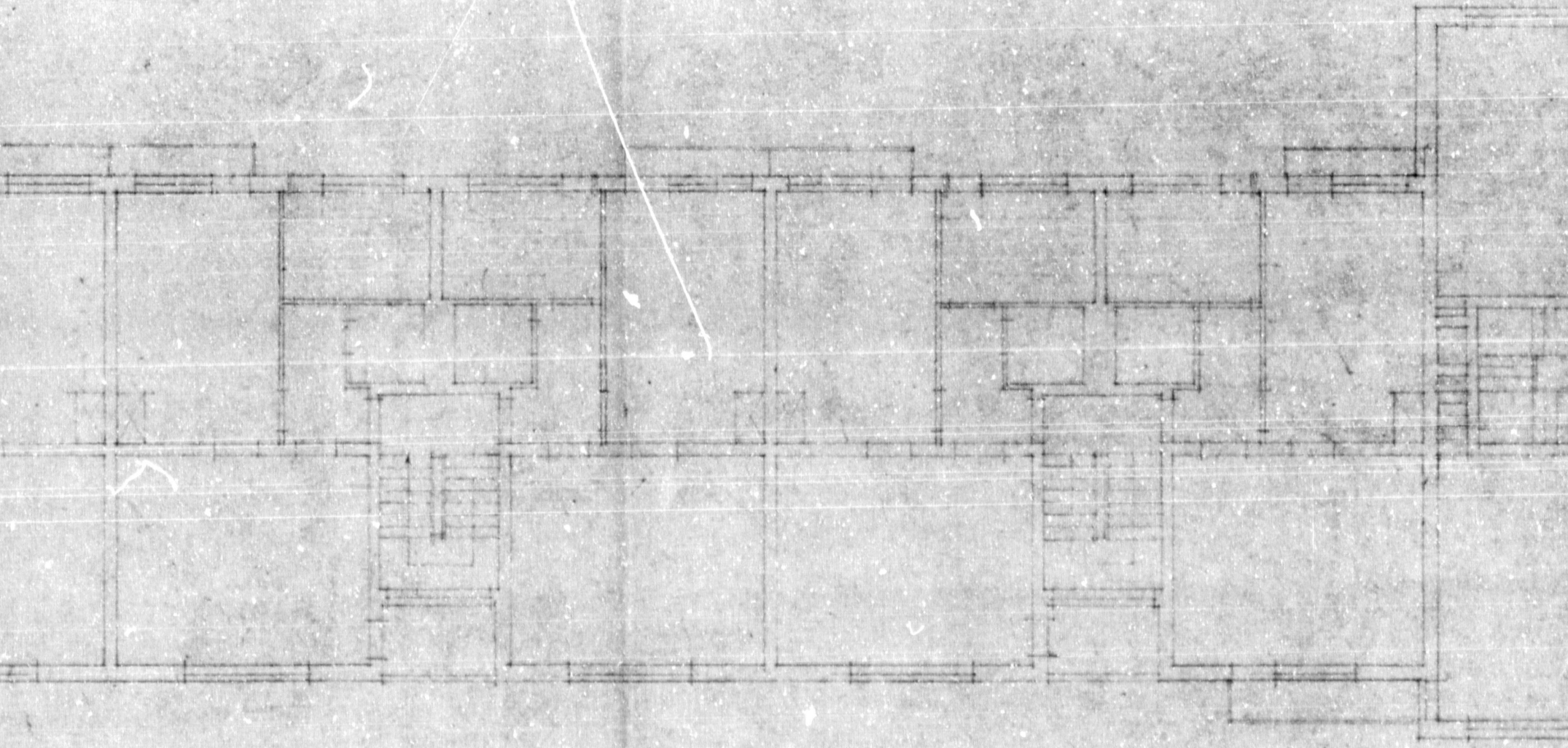
rettet 9/10-34
19/10 -
[illegible]
26/10

Bl. 103

2



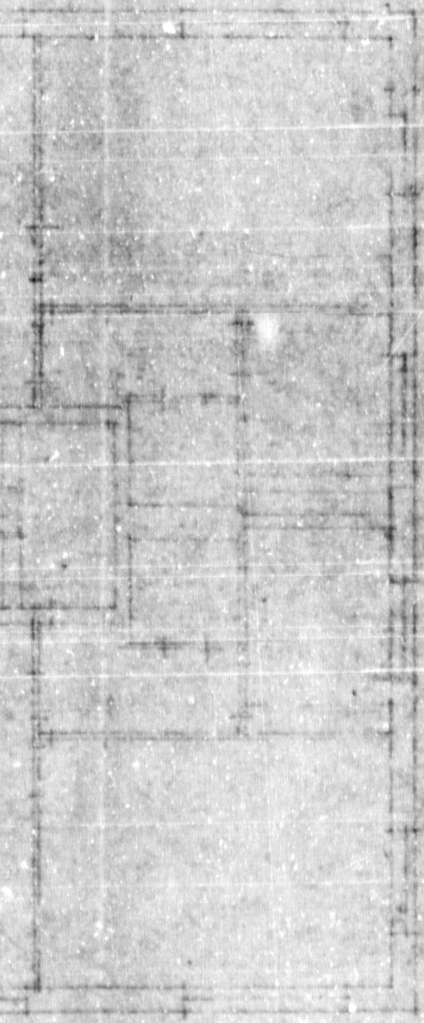




⑧

⑨

NEDFOTOGRAFERT- 26 X



10

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

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

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

Ferdigattest - Uelands gate 59 E – H0301

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

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

Godkjente vedlegg

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

Klagefristen er tre uker

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

Med vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DYKTIGHANDVERKER.NO
Zawodzie 20
80-726 GDANSK

Deres ref.:	Vår ref.: 202011915-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marte Birkeland	Dato: 20.08.2020 Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 59F	Eiendom:	219/231/0/0
Tiltakshaver:	Elena Petriu	Adresse:	Uelands gate 59 F, 0460 OSLO
Søker:	DYKTIGHANDVERKER.NO	Adresse:	Zawodzie 20, 80-726 GDANSK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Uelands gate 59 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering av bad, mottatt 19.08.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202011915			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende bad			1/8
Nytt bad			1/9

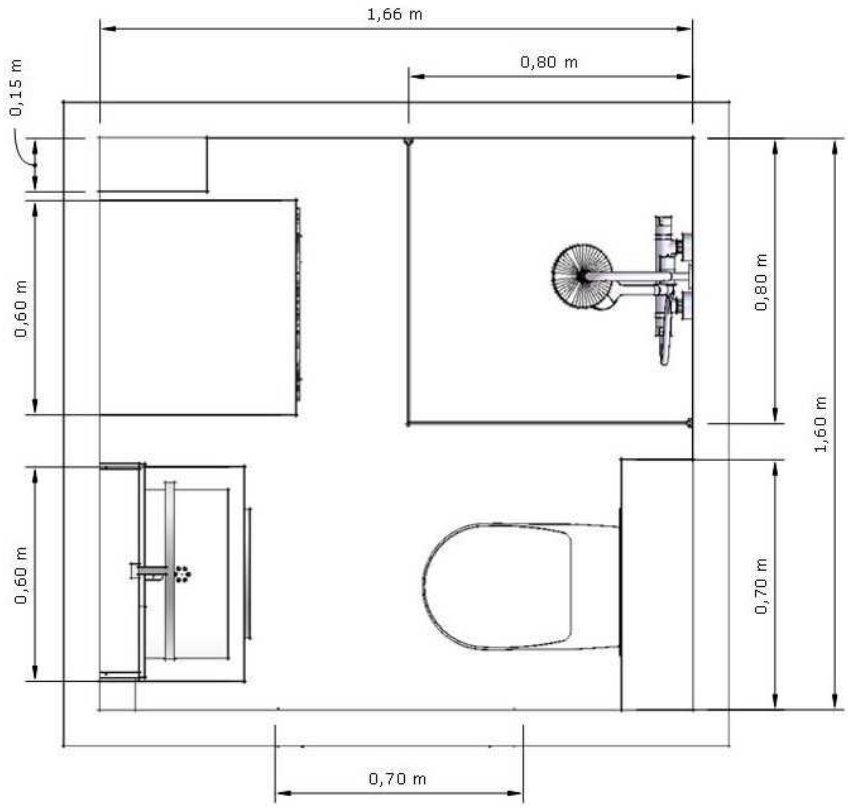
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Marte Birkeland - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Elena Petriu, Uelands gate 59 F, 0460 OSLO


1,66 m
0,80 m
0,15 m
0,60 m
0,80 m
1,60 m
0,60 m
0,70 m
0,70 m

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.03.2025
Øistein Skyberg	202462272 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	UELANDS GATE 59F	Eiendom:	219/231/0/0
Tiltakshaver:	Sindre Hjetland	Søker:	ØS KONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Uelands gate 59 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av bærekonstruksjon, mottatt 18.03.2025.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202462272			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende og nytt plan 4.etasje		25.11.2024	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. § 27 b. Se våre nettsider.

GNR 219 BNR 231

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 22.11.1934 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

Ren kopi
Advokat Jon Eike
MNA

§ 1.
Arealet.

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

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 15.3.1985

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 145.030.- beregnet etter 6 prosent av kr. 528.- pr. m². Avgiften betales fra 1.1.1987 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 1.7 - 2.1 første gang.

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

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

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

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

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

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

Tillegg til § 3: For skyldig feste-avgift for de 3 siste år har kommunen første prioritets panterett i bebyg-gelsen, jfr. tomtefestelovens § 12.

§ 6.
Ubebygget areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

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

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

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

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

§ 10.
Ledninger og atkomst.

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

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

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

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

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

§ 11.
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

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

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

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

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

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten ~~med mindre tomten er bebygget~~.Ny fester må påregne festeavgift som for nye fester

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

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

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

§ 13.
Mislighold.

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

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

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

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

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

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

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

§ 15.
Omkostninger.

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

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

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

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

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

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

Oslo, den 9. mai 1990.

Som fester: Leif Granli F. 9/1 Tommy Sandvold.

Borettslaget
Valandsgaten 58

For Oslo kommune: .....

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

Åsbjørn Schei

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at.....

..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: .....

Født: .....

Adr.: .....

2.: .....

Født: .....

Adr.: .....

ADVOKAT
JØN RIKE
DAGBOKFØRT

19.DEC.90 077206

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 600,-
Dok. avgift betalt med kr. 0,-
Merknad etter tgll. § 11:

8 JAN. 1991 BYSKRIVEREN I OSLO

Per Ivar Skinstad



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Uelands gate 59F

Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 5	5 min 2.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

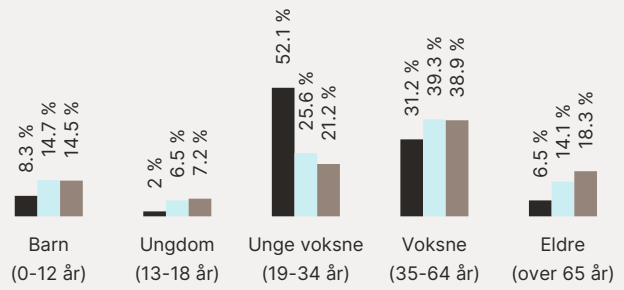
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-6 år) 61 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Diriksgate PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Joker Ila Søndagsåpent	5 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

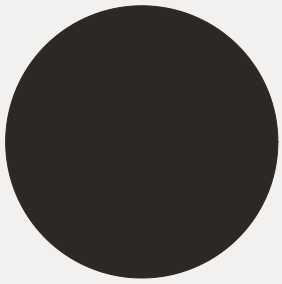
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Arkitekt Rivertz plass balløkke Ballspill	5 min 0.3 km
Vøyenvollen balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Sagene Squash Senter	8 min
SATS Ila	8 min

Boligmasse



100% blokk

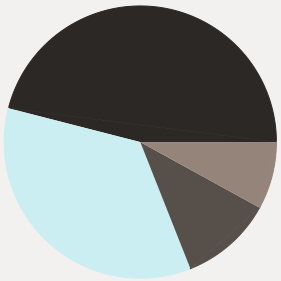
«Grønt og urbant, alt innen et seinkast. Vil aldri flytte.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Kiellands Hus	5 min
Lovisenberg Sykehusapotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 46% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 8% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

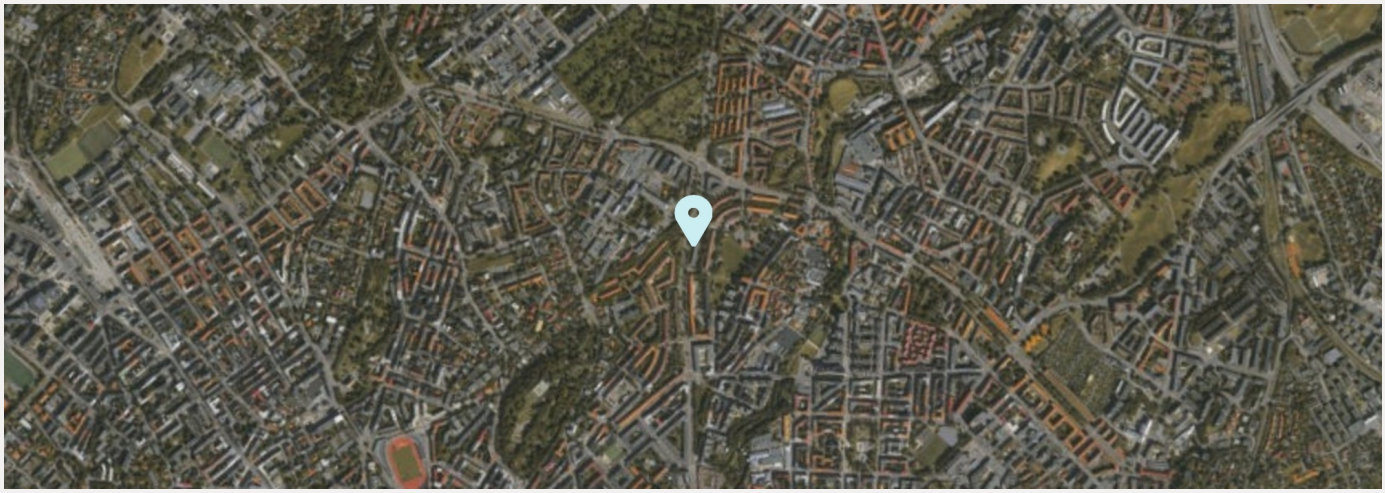


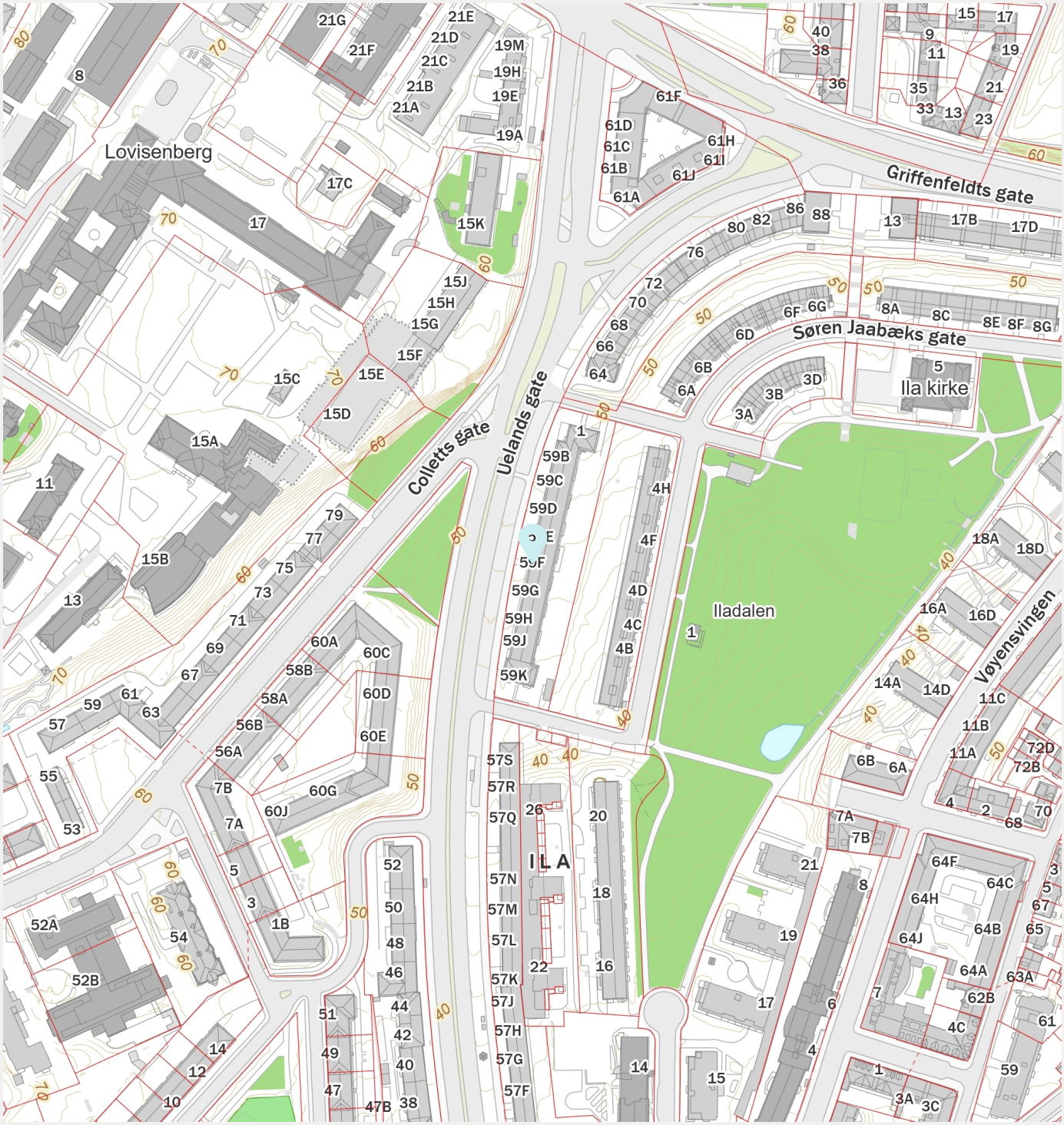
Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN

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





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