PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

UELANDS GATE 61 I

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

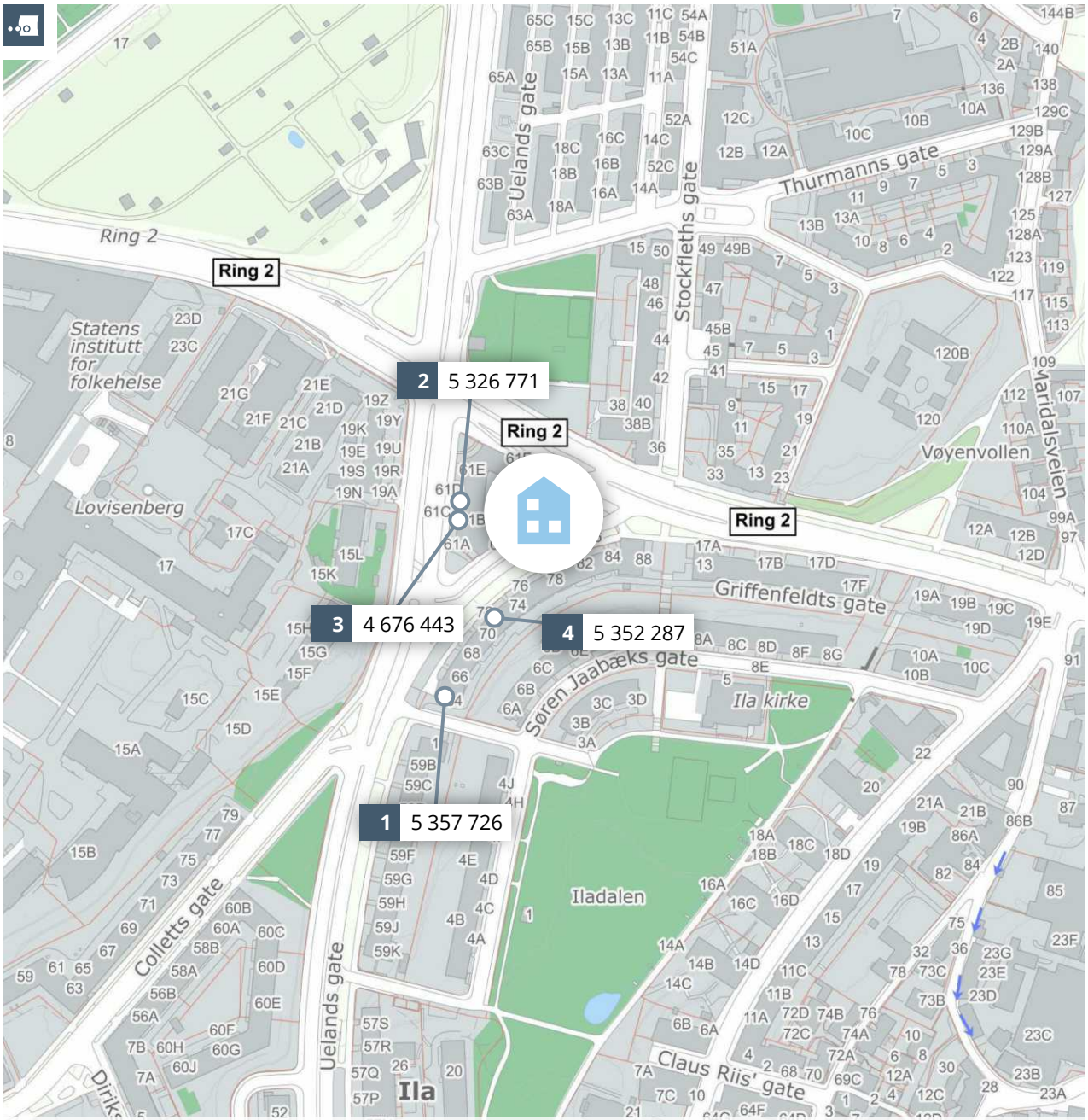
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

UELANDS GATE 61 I

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 05.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hege Berg Thomstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Uelands gate 61 I, 0460 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1931

GNR 219 BNR 232 FNR 0 SNR 57 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ILA RODE 4

Verdivurdert til

4 950 000

28 989	4 978 989	88 911
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1931

Fellesutgifter	3 127
Formue	4 373
Soverom	2
Etasje	3

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Colletts gate 64 49 m² 1936 4. etg 1 sov	04.11.2025	5 100 000	**5 250 000**	107 726	5 357 726	**109 341**
2 Uelands gate 61 C 52 m² 1932 2. etg 2 sov	26.08.2025	4 990 000	**5 300 000**	26 771	5 326 771	**102 438**
3 Uelands gate 61 B 52 m² 1932 3. etg 1 sov	07.04.2025	4 400 000	**4 650 000**	26 443	4 676 443	**89 932**
4 Colletts gate 72 49 m² 1936 4. etg 1 sov	25.03.2025	4 990 000	**5 240 000**	112 287	5 352 287	**109 230**

Her bor du godt i grønne omgivelser med Iladalen Park rett ved, samtidig som alle bymessige fasiliteter ligger i umiddelbar nærhet. Leiligheten ligger i byggets tredje etasje med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturliglys. Nyere vinduer fra 2023.

Leiligheten er gjennomgående med en meget luftig planløsning, den ligger lyst og lunt til i bygget. Her har du store vindusflater og god takhøyde på 2,69 meter - dette underbygger den gode romfølelsen.
Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen - her har du god plass til å henge fra deg yttertøy og sko.

Stue/Kjøkken:
Stor, åpen stue/kjøkken-løsning som lar seg enkelt møblere med både stor spisestue og sofamøblement. Dette er virkelig leilighetens hjerterom med sin store sosiale sone. Stuen har en hyggelig peisovn for vedfyring for kalde høst- og vinterdager.

Kjøkkeninnredning:
IKEA innredning fra 2012 - innredningen er utstyrt med integrert koketopp, stekeovn i høyskap og kjøle-/fryseskap. Kjøkkeninnredningen er utført med hvite, glatte fronter og benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom:
Leilighetens bad ble modernisert i 2012 i regi av tidligere eier. Baderommet er innredet med servantskap, heldekkende servant, speil med belysning, dusjhjørne med svingdører, veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten har to romslige soverom som begge vender ut mot rolig gårdsrom. Begge soverommene har god plass til dobbeltseng og det er godt med lagringsplass i garderobeløsninger.

Merk deg:

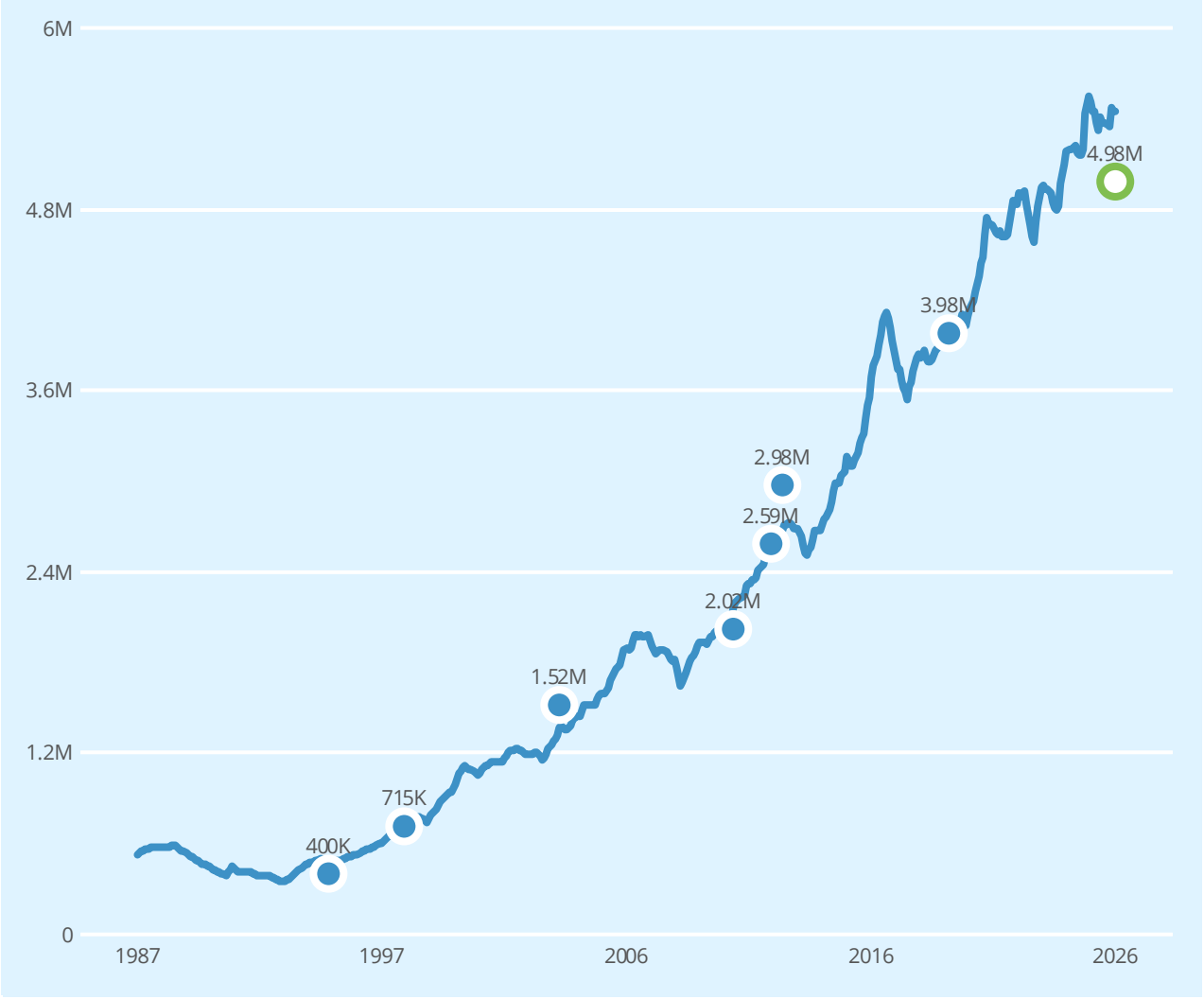
- Boligen er slitt og trenger oppussing - den har et godt potensiale
- Generøs takhøyde på ca 2,69 meter
- To gode soverom - hvor begge vender ut mor rolig gårdsrom
- Stor åpen stue og kjøkkeløsning
- Hyggelig og moderne peisovn i stuen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.08.2019	21.08.2019	12.09.2019	3 990 000	3 975 000	8 000	3 983 000
30.11.2012	10.12.2012	28.12.2012	2 750 000	2 960 000	18 440	2 978 440
20.07.2012	31.07.2012	07.09.2012	2 190 000	2 570 000	18 440	2 588 440
22.01.2011	31.01.2011	17.03.2011	1 850 000	1 990 000	27 454	2 017 454
10.02.2004		10.02.2004	-	1 520 000	-	1 520 000
04.12.1997		04.12.1997	-	715 000	-	715 000
15.12.1994		15.12.1994	-	400 000	-	400 000

+2 omsetninger

Leiligheter til salgs i ILA RODE 4 grunnkrets nå

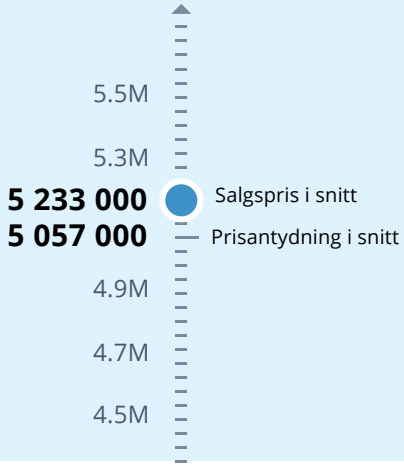
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

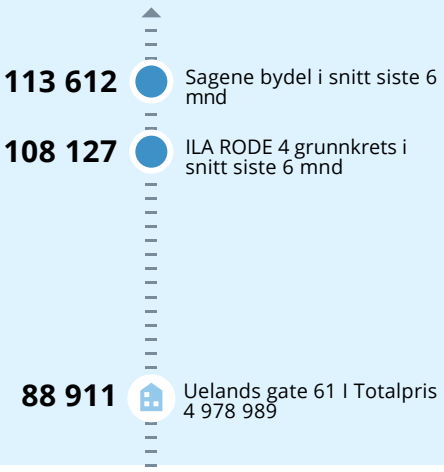
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Uelands gate 61 I

0460 Oslo

Gnr: **219** Bnr: **232** Snr: **57**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *535370*
Opprettet: *10.02.2026*
Utskrift: *04.03.2026*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600-2018 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600-2018) ikke benyttet.

For avvik som omfatter el-anlegg, brannsikkerhet, helse, miljø og sikkerhet, skal det ikke settes tilstandsgrad. Avvik skal bemerkes i rapporten.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

RAPPORTENS GYLDIGHET:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
5 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer
- Entredør

Bad
- Overflater - Himling

Kjøkken
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

TG 2
12 stk

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater
- Innerdører

Kjøkken
- Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - ventilasjon
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - rør-opplegg/stoppekran
Vannrør (stoppekran)

TG 3
1 stk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - varmtvann
Varmtvannsbereder

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Victor AS v/ Kenneth Melvold **Rekvirert dato:**

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026-015

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Uelands gate 61 I, 0460 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
219	232	57

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Victor AS v/ Kenneth Melvold

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår
1931

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grunnmur: Støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/murverkskonstruksjon

-Yttertak: Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

-For nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen, eller borettslagets hjemmeside.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e
Loft			5
3. etg.		56	
Kjeller			6
	Sum:	**56**	**11**
	Sum BRA:	**67**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	**BRA-e:** Loftsbod
3. etg.	**BRA-i:** Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.
Kjeller	**BRA-e:** Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 269 cm.

Planløsning er forandret ved flytting av kjøkken inn i stuen, og etablering av soverom i opprinnelig kjøkken.
Bad er utvidet og opprinnelig innvendig bod er slått sammen med badet.
Det er ikke søkt om bruksendring for innlemming av bod sammen med badet.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer
Vinduer fra 2023, med 2-lags isolerglass.

TG 1

Entredør
Brannklassifisert entredør, som malt fyllingsdør. B-30 klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

I en tidligere annonse er det opplyst at badet ble oppusset/modernisert i regi av en tidligere eier i 2012.
Men dette er ikke verifisert, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon for arbeidene i badet.
Rapporten er basert på en visuell vurdering.

Arbeidene virker være ufagmessig utført. Modernisering av badet bør vurderes.
Det anbefales alltid å benytte lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv, i bad med ukjente løsninger for membraner m.m.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Fliser.

Årsak / Konsekvens:
Det er bom og enkelte løse fliser.

Konsekvensen er at det kan oppleves hullyd i noen fliser, og at enkelte fliser er løse.
Selger opplyser at noen fliser er byttet ut.
Disse flisene var skadet grunnet feil utførelse ved montering.
Det kan ikke utelukkes at forholdene vil utvikle seg videre, og flere fliser kan sprekke/løsne.

TG 2

Overflater - Vegger
Fliser.

Årsak / Konsekvens:
Det er registrert svertesopp i silikonfuger.
Dette kommer normalt fra bl.a. begrenset avtrekksventilasjon.

Det ble registrert sprekk i en flis under luke til stoppekran.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.
Vurderingen gjøres visuelt for det som er synlig.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Dels flatt gulv, dels med noe fall mot sluket.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: Fra 2012.

Veggmembraner: Membranplater eller smøremembraner.
Membranens alder: Fra 2012.

Årsak / Konsekvens:
Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 20 mm. til overkant flis. Høyde til overkant membran vi da være på ca. 10-20 mm. avhengig av hvordan membranen er avsluttet ved dør.
Membran ved dør ikke synlig, så dette forholdet er ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep.
Forholdet vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Hvis det blir en akutt lekkasje i badet, og sluket går tett, kan lekkasjevann renne ut i entreen.

Fall mot sluk: Det er mindre fall mot sluk enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Selger opplyser at det kan bli stående noe vann under bl.a. vaskemaskin etter dusjing.
Ved vannsøl utenfor dusjsonen, vil det være treg avrenning mot sluk.

Gulv toppmembran: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 14 år gammelt.
Det ble registrert noe oppsprekking av membran utenfor klemring.
Gulvmembranen vurderes til TG-2.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 14 år gammelt.
Det vil da være helt i grenseland for TG-1 og TG-2, for alder.

Dokumentasjon: Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeidene i badet.
Deler av arbeidene virker være ufagmessig utført.
Det anbefales å benytte et lukket dusjkabinett i bad med ukjente membranløsnigner.

TG 2

Avløp og vannrør
Rør-opplegg: Rør i rør opplegg.
Dette er ført til en fordeler lagt oppe i tak i bad.

Årsak / Konsekvens:
Samlestokk/fordeler lagt oppe i nedforet himling. Denne er ikke festet/ klamret, og ligger løst oppe på nedforingen.
Det er ikke kursoversikt for de ulike vannrørene.

Konsekvens: Nærmere kontroll av rør-opplegg anbefales.
Arbeidene virker være noe ufagmessig utført.
Hvis det da oppdages avvik må det gjøres utbedringer.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse, og må gjøres av fagpersonell.
Min vurdering gjøres visuelt.

TG 2

Ventilasjon
Det er en avtrekksventil i tak.

Årsak / Konsekvens:
Denne avtrekksventilen er sannsynlig ført med et rør inn i felles luftesjakt inne i opprinnelig kjøkken.
Det er inne i det tidligere kjøkkenet, en avtrekkskanal ført inn i vegg inn mot bad.
Løsningen med avtrekk fra badet virker usikker, og ufagmessig utført.
Nærmere kontroll av dette forholdet bør gjøres.

Konsekvens: Begrenset avtrekk vil påvirke leilighetens ventilasjon.

Det er ikke luftespalte i dør inn til bad.
Det skal her være en åpning/spalte i døren, for å sørge for luftutskifting i leiligheten.

Konsekvens: Uten en slik luftespalte vil det påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med svingbare duskdører, veggmontert klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:
Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.
I dette badet er denne løsningen ikke utført.

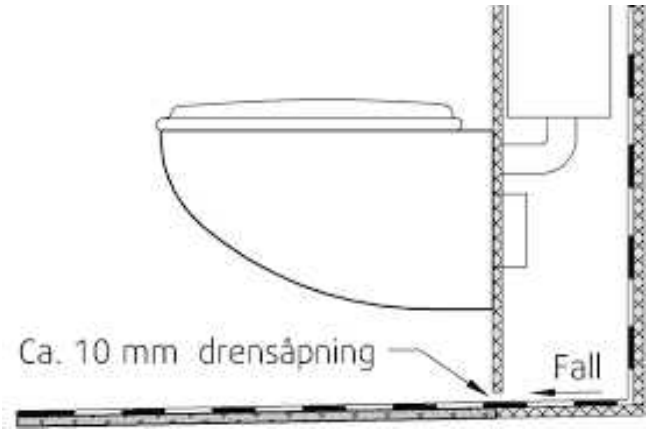
Konsekvens: Evnt. lekkasje fra sisternen vil ikke bli oppdaget, og kan da medføre fuktskade.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot kjøkken/naboleilighet.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Bilder



Vanlig utførelse ved innbygget klosettsisterne.


Avtrekksløsning fra soverom og inn mot bad.
Ukjent løsning.



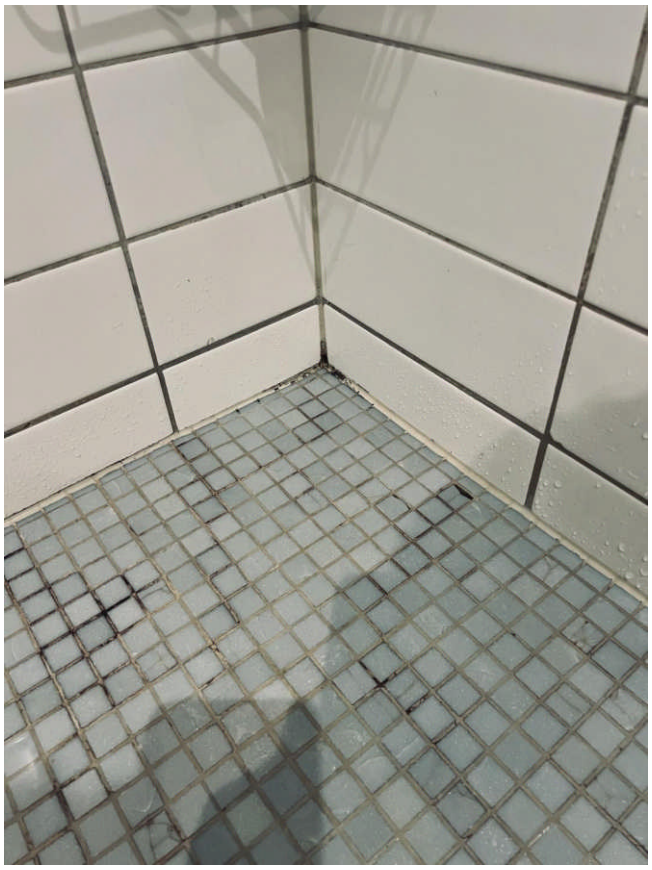
Rør-opplegg i tak i bad.



Sluk.



Dørterskel. Membran er ikke ført opp på terskel.



Svertesopp i fuger i dusjsone.

Fuktskade på utforing.



Sprekk i veggflis.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Tak: Malte flater.
Vegger: Malte flater.
Gulv: Originale tregulv som er malt.

Årsak / Konsekvens:

Tak: Stedvis avflassing og oppsprekking på takoverflater.
Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Men det kan utvikle seg videre.

Vegger: Det ble registrert enkelte steder med avflassing, og noe oppsrekking.
Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Men det kan utvikle seg videre.

Gulv: Tregulvene er gamle, og har brukslitasje.
I døråpning mellom entre og stue/kjøkken, ble det registrert gyng/svikt.
Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Men det kan utvikle seg videre.

TG 2

Innerdører

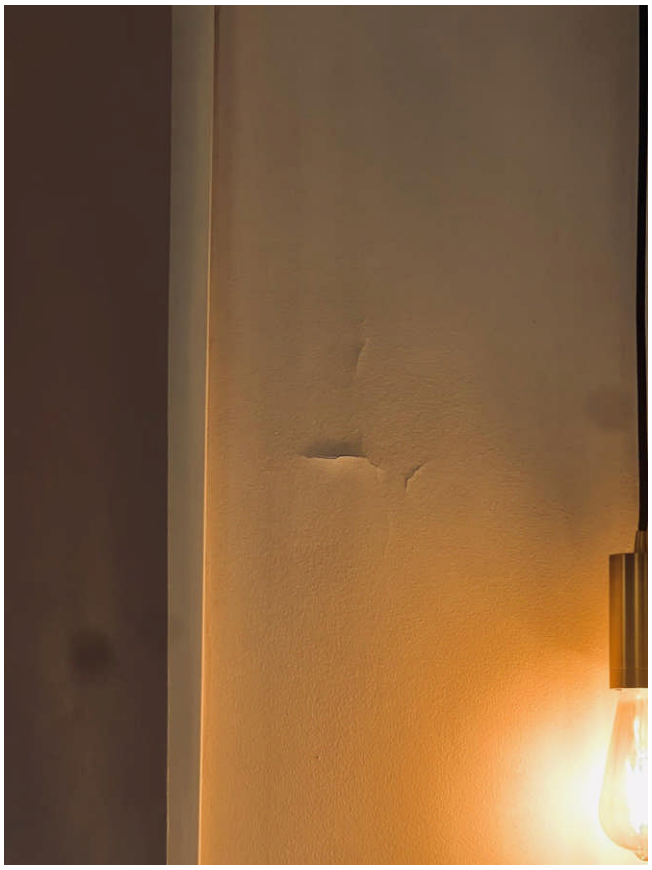
Hvite og formpressede innerdører.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder skade på utforing inne i badet.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Men det kan utvikle seg videre.

Bilder



Avflassing på veggoverflater.



Oppsprekking/riss i tak.



Skade på utforing inne i bad.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2012.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Rustfri kullfilterventilator.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Dører til kjøl/frys subber noe mot hverandre, og bør justeres.
Innredningen har normal brukslitasje ut i fra alder.

TG 2

Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
Konsekvens: I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

For ventilasjon generelt, se eget punkt.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Årsak / Konsekvens:
Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.
De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. på pipe, samt evnt. forhold med selve ildsted.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn montert i stuen.

Rom for varig opphold / branntekniske forhold. NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

I følge gjeldende forskrift til tryggere bolighandel, skal forhold som påvirker helse/miljø/sikkerhet, ikke utløse tilstandsgrad.
Forholdene skal beskrives/opplyses.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei.

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

BRANNTEKNISKE FORHOLD
RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling? Nei.
Brannskille mellom leilighetene er utført etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet.
Det bemerkes at dagens forskrift har strengere krav til bl.a. brannskille.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Det er ingen ventiler i yttervegger eller vinduer for tilluft til leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei, kjøkken er flyttet internt i leiligheten.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja. Men usikker løsning.
Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.
Det er begrenset ventilasjon/avtrekk i leiligheten.

Årsak / Konsekvens:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet, ut over omluftsventilator. Dette vurderes til TG-2 i rapporten etter gjeldende instruks.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk fra kjøkken, og dette vil påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i boligen. Man må være klar over forholdet.

Tilluft:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon. Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

I denne leiligheten er det ikke lufteventiler i vinduer, eller i yttervegg.
Det er en ventil i yttervegg i det opprinnelige kjøkkenet, men denne er malt fast og kunne ikke åpnes.
I de andre oppholdsrommene er det ingen ventiler i yttervegger så langt jeg kunne se.

Konsekvens: Manglende tilluft til leiligheten vil påvirke inneklima. Lufting må gjøres via vinduer.

Bilder



Ventil i det ene soverommet er malt igjen.



Avtrekksventil i entre. Lite effekt.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - rør-opplegg/stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Stoppekran: Denne er plassert bak en luke i bad.

Årsak / Konsekvens:
Stoppekranen er ikke tilgjengelig da den sitter bak en klaffeventil.
For å få tilgang til stoppekranen må denne ventilen ødelegges.
Stoppekranen er derfor ikke funksjonstestet og er ikke kontrollert nærmere.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, kan det være vanskelig å stenge vannet.
Nærmere kontroll av stoppekranen bør gjøres, og det bør etableres enkel tilgang.

Bilder



Stoppekran bak luke.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - avløpsrør

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 3

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder plassert i hjørneskap i kjøkken.

Årsak / Konsekvens:
På befaringsdagen var beredere unormalt varm.
Den bærer preg av slitasje, løs isolasjon og løst plastdeksel m.m.
Beredere har ukjent alder, men visuelt ser den ut til å være av eldre dato.
Berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens: Berederen vurderes til å ha utlevd sin levetid, og bør byttes. På gamle beredere kan det oppstå lekkasjer.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et prisestimat på kr. 10 000,- kr. 20.000,- for å montere ny bereder.
Denne prisen vil være avhengig av evnt. følgekostnader som kan tilkomme ved utskiftingen.
For å få et eksakt prisestimat, må det innhentes pristilbud.

Bilder



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leiligheten er to stk. sikringsskap. Ett plassert inntre, og ett i kjøkken.
Automatsikringer.

Det er ikke kjent når el-arbeider er utført. Bad og kjøkken ble oppgradert i 2012, så det ble gjort el-arbeider den gang.
Finnes samsvarserklæring: Nei.
Selger opplyser: Sikring til koketopp må enkelte ganger slåes på/av, for å få koketopp til å fungere.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent. Det ble gjort arbeider til kjøkken og bad i 2012.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Sikring til koketopp må enkelte ganger slåes på/av, for å få koketopp til å fungere.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja	Løs stikkontakt i soverom.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg.
Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Evnt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

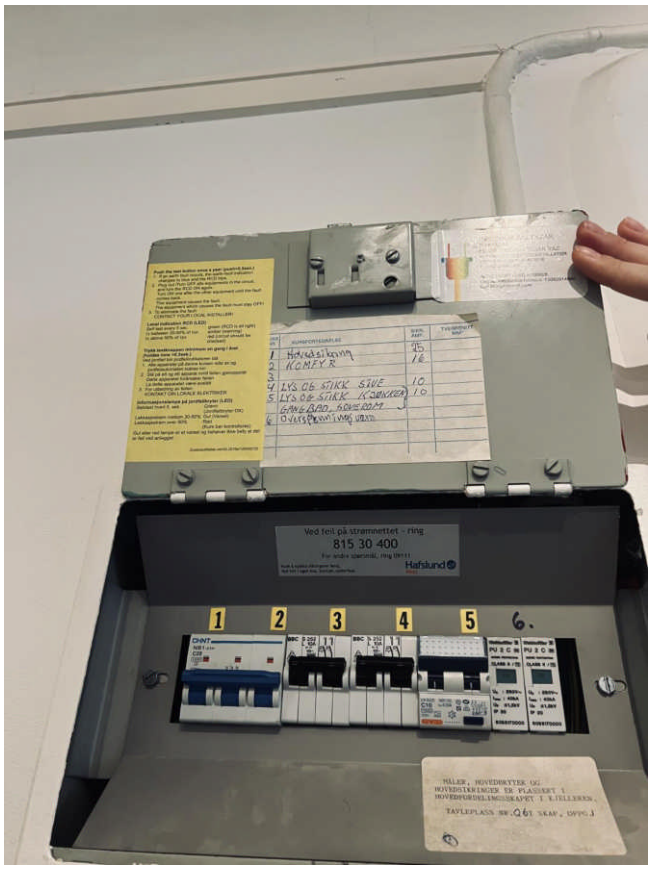
Registrerte avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon eller samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.
Sikring til koketopp må enkelte ganger slåes på/av, for å få koketopp til å fungere.
Løs stikkontakt i soverom.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

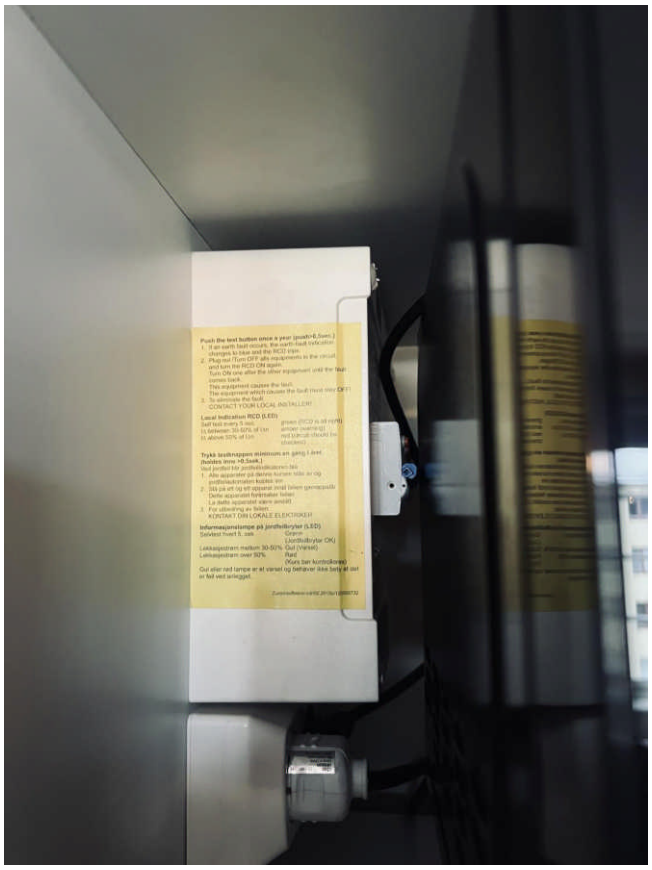
Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Oppgradering av el-anlegg kan påregnes.

Bilder



Sikringskap i entre.



Sikringer i kjøkken.



Løs el-kontakt i ett soverom.

Signatur

Signatur

OSLO - 04.03.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
169260021

Selger 1 navn
Kenneth Melvold

Gateadresse
Uelands gate 61l

Poststed	Postnr
Oslo	0460

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169260021

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Melvold	8bc08f2538ea4d75ba8125e6cb68c4534b9e119c	02.03.2026 18:23:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169260021

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 169260021 . Vår ref.: 1023-1-057 Dato: 27.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Uelandsgate 61 Sameie
Organisasjonsnr:	971277955
Seksjonseier:	Victor A/S
Medeier:	
Leilighetsnummer:	057
Adresse:	Uelands Gate 61 I, 0460 OSLO
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	219
Bnr.	232

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87733265.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hjemmeside https://vibbo.no/1023 Fester tomt av Oslo kommune i.h.t. avtale av 1.10.1981. Avgiften reguleres hvert 10. år. Sist regulering pr. 01.10.21. Festavgiften utgjør kr. 140 962,- pr. år Gateparkering. Lofts- og kjellerboder medfølger hver leilighet. Mulighet for leie av tilleggsboder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207765465
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	2 805 588,00
Innfrielsesdato:	28.02.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 126,89,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 884,89	
Homenet Internett	242,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	488,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 204,-
Annen formue:	4 373,-
Gjeld:	43 650,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207765465
Restsaldo:	28 988,55
Kapitalkostnader:	283,53
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 988,55,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Skarbø pr. e-post: geir.skarbo@obos.no eller telefon: 22 86 82 72.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Karoline Lundekvam, e-post: uelandsgt61@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1023
UELANDSGATE 61 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i UELANDSGATE 61 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mars kl. 14:00 og lukker 31. mars kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1023

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om vedtektsendring: Redusere korttidsutleie til inntil 60 døgn i året.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i UELANDSGATE 61 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Karoline Lundekvam er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjetil Nordanå og Karoline Lundekvam er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1023 - Revisjonsberetning.pdf
2. 1023 - Årsregnskap 2024 (Til årsmøtet).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 205.000,-

Sak 6

Forslag om vedtektsendring: Redusere korttidsutleie til inntil 60 døgn i året.

Forslag fremmet av:
Helge Skaara

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Iht. Eierseksjonsloven er korttidsutleie lov i inntil 90 døgn i året, maks 30 døgn sammenhengende. Sameiet kan imidlertid endre taket fra 90 døgn, til alt mellom 60 og 120 døgn. Dette må i så fall vedtektsfestes.

Av hensyn til bomiljøet i sameiet bør korttidsutleie begrenses til inntil 60 døgn i året.

Forslag til vedtak

Følgende tas inn i sameiets vedtekter:

Korttidsutleie er begrenset til inntil 60 døgn i året.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

1 Styreleder

2 Styremedlemmer

2 Varamedlemmer

Sittende styreleder, Karoline Lundekvam stiller for ny periode mens sittende styremedlemmer ønsker ikke å stille til gjenvalg som følge av salg og fraflytting fra sameiet. Øivind Bøås har gjenvalg som varamedlem men stiller også til valg som styremedlem.

Innstilling
Det vil for den nye perioden være et større vedlikeholdsprosjekt som settes i gang (prosjektering av drenering og prosjektering av oppussing av bakgård for 2026.) Bakgrunn for dette er fuktproblematikk i kjellerne.

Det er derfor ønskelig at styrets sammensetning innehar riktig kompetanse for utførelse og har kjennskap til problemstillingene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Annika Maria Trobäcker

  Jeg har eid og bodd i Uelandsgate 61 E, seden 2001. Om dere ikke vet hvem jeg er, så har dere sikkert sett meg sammen med min hund, en Border Collie. Vært med i dette styret tidligere, men på grund av sykdom har jeg måtte ta pause for og konsentrere meg om å bli frisk. Jeg har i tillegg til at vært med i styret til Uelandsgate 61 vært med i andre styrer som både leder å styremedlem i både bolig sameie og aksje selskaper. Således etter å ha bodd i E upg. i 24 år har jeg god kunnskap om både gården og område. Motivasjonen til å gå inn i styret denne gangen er fremdeles å ivareta våre felles verdier og utvikle sameie. Til daglig arbeider jeg med ledelse, salg forhandlinger og innkjøp.
- Karoline Lundekvam

  Hei! Jeg har vært styreleder i sameiet siden 2019 og innehar god kunnskap om sameiets drift. Jeg jobber med eiendom til daglig og henter mye inspirasjon fra arbeidsplassen til sameiet- blant annet digitalisering, løse nabokonflikter, prosjektering av vedlikehold og oppfølgning av tjenester (vaktmester, vask og avfallshåndtering). Jeg bor i oppgang K og har gjort det siden 2015. Motivasjonen min for å komme inn i styret den gang var å påse at det eldre bygget vårt fra 1931 blir ivaretatt og det gjenstår fortsatt flere større vedlikeholdsprosjekter. Jeg føler meg derfor ikke helt ferdig i rollen som styreleder og håper vi blir en god gjeng i år som sammen kan ivareta seksjonseiernes felles interesser for sameiet.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annika Maria Trobäcker

  Jeg har eid og bodd i Uelandsgate 61 E, seden 2001. Om dere ikke vet hvem jeg er, så har dere sikkert sett meg sammen med min hund, en Border Collie. Vært med i dette styret tidligere, men på grund av sykdom har jeg måtte ta pause for og konsentrere meg om å bli frisk. Jeg har i tillegg til at vært med i styret til Uelandsgate 61 vært med i andre styrer som både leder å styremedlem i både bolig sameie og aksje selskaper. Således etter å ha bodd i E upg. i 24 år har jeg god kunnskap om både gården og område. Motivasjonen til å gå inn i

styret denne gangen er fremdeles å ivareta våre felles verdier og utvikle sameie. Til daglig arbeider jeg med ledelse, salg forhandlinger og innkjøp.

- Eila Hansen Ring

  Hei!

  Mitt navn er Eila Hansen Ring og bor i 61H, i Torhild sin gamle leilighet som også satt i styret.

  Jeg er 27 år gammel, og jobber som HR rådgiver i Eksportfinansiering Norge. Jeg har en bachelor og master fra BI innenfor HR og organisasjonpsykologi.

  Som beboer i Uelands gate 61 er jeg opptatt av et godt bomiljø og en velfungerende drift av sameiet, og ønsker å bidra med den gode jobben som allerede er lagt til grunn. Jeg har erfaring med mennesker, organisasjonsarbeid, kommunikasjon, konflikthåndtering, strategi, juridisk forståelse fra min rolle, samt samarbeid og beslutningstaking.

  Som HR rådgiver er jeg opptatt av engasjement og trivsel, noe som jeg vil overføre til å skape et godt og trygt bomiljø for de andre beboerne i Uelands gate.

  Jeg ønsker også mer erfaring innenfor styrearbeid og beslutningstaking og syntes det er veldig hyggelig å bli kjent med nye mennesker.

  Takk for at dere vurderer min søknad som styremedlem

- Kasten Blomvik

  Hei,

  Jeg har tid og mulighet til å være med i styret, så vil herved melde interesse for å bli med.

  Jeg heter Karsten Blomvik, er 30 år gammel, har bodd i denne blokka i 3 år (oppgang i). Jobber som komiker og programleder, men er utdannet som dataingeniør og har erfaring med å være medlem av styre tidligere (i underholdningsbransjen). Min motivasjon for å bli med i styret i sameiet er at jeg ser at det er flere ting i blokka vi kan forbedre. Jeg tror derfor at jeg har riktig innstilling og pågangsmot som styremedlem iht. å ivareta fellesskapets interesser.

  Mvh
  Karsten Blomvik

- Khadija Khalid

  Hei!
  Jeg er en 36 år gammel dame, bodd i enheten her siste 5-6årene. Jeg har hatt ulike verv i ulike foreninger tidligere, men ikke sittet i styret i noen borettslag før. Etter å ha bodd her såpass lenge kjenner jeg til utfordringene som oppstår og ønsker å ta tak i det.

  Mvh,
  Khadija

- Maria Aschlund Mauseth

  Mitt navn er Maria Aschlund Mauseth, 31 år gammel fra Asker.

  Jeg og min samboer eier en av leilighetene i oppgang A. Vi flyttet inn i februar 2025, så relativt nyinnflyttet.

Vi ønsker at vårt nye hjem skal være et trivelig sted å bo og jeg ønsker å kunne bidra med dette ved å melde meg inn i styret. Jeg har tidligere bodd i et sameie hvor styret var velfungerende og ser hvor viktig det er for trivsel. Jeg er ikke redd for å ta tak og liker å ha kontroll noe jeg ser på som viktig for å kunne være med i et slikt styre.

Mvh,
Maria

- Øivind Bøås

  Hei!
  Jeg heter Øivind Bøås og har god motivasjon for å bidra positivt inn som styremedlem/varamedlem i sameiet, da jeg har bodd her siden 1991 og kjenner bygget godt. Jeg er 57 år og jobber i Utdanningsdirektoratet.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eila Hansen Ring

  Hei!

  Mitt navn er Eila Hansen Ring og bor i 61H, i Torhild sin gamle leilighet som også satt i styret.

  Jeg er 27 år gammel, og jobber som HR rådgiver i Eksportfinansiering Norge. Jeg har en bachelor og master fra BI innenfor HR og organisasjonpsykologi.

  Som beboer i Uelands gate 61 er jeg opptatt av et godt bomiljø og en velfungerende drift av sameiet, og ønsker å bidra med den gode jobben som allerede er lagt til grunn. Jeg har erfaring med mennesker, organisasjonsarbeid, kommunikasjon, konflikthåndtering, strategi, juridisk forståelse fra min rolle, samt samarbeid og beslutningstaking.

  Som HR rådgiver er jeg opptatt av engasjement og trivsel, noe som jeg vil overføre til å skape et godt og trygt bomiljø for de andre beboerne i Uelands gate.

  Jeg ønsker også mer erfaring innenfor styrearbeid og beslutningstaking og syntes det er veldig hyggelig å bli kjent med nye mennesker.

  Takk for at dere vurderer min søknad som styremedlem

- Khadija Khalid

  Hei!
  Jeg er en 36 år gammel dame, bodd i enheten her siste 5-6årene. Jeg har hatt ulike verv i ulike foreninger tidligere, men ikke sittet i styret i noen borettslag før. Etter å ha bodd her såpass lenge kjenner jeg til utfordringene som oppstår og ønsker å ta tak i det.

  Mvh,
  Khadija

- Maria Aschlund Mauseth

  Mitt navn er Maria Aschlund Mauseth, 31 år gammel fra Asker.

  Jeg og min samboer eier en av leilighetene i oppgang A. Vi flyttet inn i februar 2025, så relativt nyinnflyttet.

Vi ønsker at vårt nye hjem skal være et trivelig sted å bo og jeg ønsker å kunne bidra med dette ved å melde meg inn i styret. Jeg har tidligere bodd i et sameie hvor styret var velfungerende og ser hvor viktig det er for trivsel. Jeg er ikke redd for å ta tak og liker å ha kontroll noe jeg ser på som viktig for å kunne være med i et slikt styre.

Mvh,
Maria

- Øivind Bøås

  Hei!
  Jeg heter Øivind Bøås og har god motivasjon for å bidra positivt inn som styremedlem/varamedlem i sameiet, da jeg har bodd her siden 1991 og kjenner bygget godt. Jeg er 57 år og jobber i Utdanningsdirektoratet.

Styrets årsrapport

Styrets Arbeid 2024

Siden forrige årsmøte har styret avholdt fem styremøter, inkludert ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte. I tillegg har det vært løpende dialog gjennom styrets Messenger-gruppe på Facebook for rask avklaring av eventuelle problemstillinger i sameiet.

Befaring og Fellesareal

På ett av styremøtene deltok varamedlemmet for å bli bedre kjent med styret og dele erfaringer. I forbindelse med dette ble det gjennomført en befaring av fellesarealene (loft og kjeller) for å kartlegge tilstanden på fuktproblemer og eventuelle private eiendeler i fellesarealene. Det ble avdekket mye hensatt skrot og møbler, noe som er et tilbakevendende problem. Mange seksjonseiere driver utleie, og hyppige leietakerskifter kombinert med manglende bodplass fører til at private gjenstander ofte blir etterlatt i fellesarealene. Styret besluttet derfor å leie inn ekstern hjelp for opprydding og bortkjøring av etterlatte eiendeler.

Tiltak mot Fuktproblematikk

For å motvirke fuktproblemer har styret gjennomført flere tiltak:

- Kjelleren i oppgang G har fått installert en avfukter.
- Muggsopp er fjernet fra kjellerveggen i oppgang E.
- Styret ser behov for drenering av bygget og planlegger å starte dette prosjektet i 2026. Prosjektering vil skje i løpet av 2025 i samarbeid med Integrert Byggrådgivning AS, som også vil bistå i prosjektstyringen.

Digitalisering av Fellesvaskeri

Høsten 2024 ble låsen til fellesvaskeriet oppgradert til Unloc-systemet. Dette innebar registrering av alle betalende brukere i appen, noe som avdekket flere forhold:

- Enkelte beboere hadde tilgang til vaskeriet uten å betale.
- Noen seksjonseiere betalte for tjenesten uten å bruke den, og ble minnet om muligheten til å melde seg av. For å bedre kommunikasjonen har styret opprettet en egen gruppe på Vibbo hvor brukere av vaskeriet kan stille spørsmål og motta informasjon.

Vedlikehold av Dører og Låser

Det har vært utfordringer med låser, dørpumper og beslag på flere inngangsdører. Spesielt oppgang A hadde en hendelse der hele døren plutselig var ute av hengslene, uten kjent årsak. Styremedlemmer og beboere fikk satt den på plass igjen. Vaktmester Andersen har håndtert de fleste låsproblemer. Vi minner om at dørene kan åpnes via Unloc-appen dersom en nøkkel ikke fungerer. Alle seksjonseiere har tilgang og kan enkelt dele denne med sine leietakere.

Oversikt over Ildsteder

I forbindelse med tilsyn fra Feierseksjonen i Oslo Kommune har styret fått oversikt over alle boenheter som benytter ildsted. Rapporten fra tilsynet viste at ingen av sameiets skorsteiner behøvde feiing eller øvrige tiltak.

Røykeproblematikk

Styret har jevnlig mottatt klager på røyking (cannabis) og vanlig tobakkslukt. Det har vært rapportert i oppgang H, E og G. Slike forhold kan oppstå ved nye leietakere i seksjoner. Vi håper at utleiere i sameiet er nøye på leietakerne de tar inn i sameiet. Det har også vist seg effektivt å henge opp lapp ved sjenerende røyk på

utgangsdører, fra nabo- for å løse problemet på lavest mulig nivå. Dersom tiltakene ikke bedrer bomiljøet så bør styret i sameiet kobles inn iht. videre rettslige tiltak med advarsler. For å kunne gi advarsel iht. brudd på husreglemet, så må styret også motta seksjonsnummeret klagen gjelder.

Vi fortsetter å overvåke denne problematikken og sende ut felles meldinger ved behov.

Styret vil fortsette å arbeide for et velfungerende og trygt bomiljø, og vi takker for et godt samarbeid gjennom 2024.

Mvh,

Styreleder Karoline Lundekvam, ved Styret Uelandsgate 61

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i UELANDSGATE 61 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UELANDSGATE 61 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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 og 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 sameiet 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 sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UGINT-8K28M-B7FPU-NEX73-QOIQE-07J8N

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 553 747,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UELANDSGATE 61 SAMEIE
ORG.NR. 971 277 955, KUNDENR. 1023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 241 656	2 950 550	3 203 000	3 437 000
Andre inntekter	3	123 574	118 797	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 365 230**	**3 069 347**	**3 323 000**	**3 557 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-27 495	-27 495	-27 000
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-195 000	-205 000
Revisjonshonorar	6	-10 160	-12 093	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-214 500	-203 705	-216 000	-227 000
Konsulenthonorar	7	-59 338	-57 280	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-296 199	-149 121	-195 000	-195 000
Forsikringer		-382 195	-346 494	-380 000	-456 000
Festeavgift		-140 962	-140 962	-134 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-1 042 538	-797 042	-936 000	-1 054 840
Energi/fyring	10	-40 845	-46 152	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 950	-245 784	-273 000	-284 000
Andre driftskostnader	11	-557 838	-460 683	-469 500	-487 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 225 019**	**-2 681 811**	**-2 978 995**	**-3 223 840**
DRIFTSRESULTAT		**140 211**	**387 536**	**344 005**	**333 160**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	49 332	37 627	0	0
Finanskostnader	13	-228 006	-208 389	-218 000	-219 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-178 674**	**-170 762**	**-218 000**	**-219 000**
ÅRSRESULTAT		**-38 463**	**216 775**	**126 005**	**114 160**
Overføringer:					
Udekket tap		-38 463	0		
Reduksjon udekket tap		0	216 775		

UELANDSGATE 61 SAMEIE
ORG.NR. 971 277 955, KUNDENR. 1023

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 287	7 646
Forskuddsbetalte kostnader		17 002	4 257
Driftskonto OBOS-banken		250 893	788 782
Sparekonto OBOS-banken		309 758	328
SUM OMLØPSMIDLER		**590 940**	**801 014**
SUM EIENDELER		**590 940**	**801 014**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 384 150	-2 345 687
SUM EGENKAPITAL		**-2 384 150**	**-2 345 687**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 937 897	3 049 541
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 937 897**	**3 049 541**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 645	31 887
Leverandørgjeld		16 330	36 031
Påløpte renter		1 218	19 948
Påløpte avdrag		0	9 294
SUM KORTSIKTIG GJELD		**37 193**	**97 160**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**590 940**	**801 014**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2025
Styret i Uelandsgate 61 Sameie

Karoline Lundekvam Kjetil Sørlien Nordanå Torhild Høgheim

Tone Staum

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 824 176
Homenet Internett	270 480
Vaskeri	146 100
Bod	540
Fryseboks	360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 241 656**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av basestasjon til Ice Communication Norge AS	64 901
Antenneleie fra Telenor Norge AS	58 673
SUM ANDRE INNTEKTER	**123 574**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 495**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 195 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 160.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 525
Integrert Byggrådgivning AS	-54 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-59 338**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 364
Drift/vedlikehold VVS	-70 000
Drift/vedlikehold elektro	-2 732
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 358
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 008
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-296 199**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-695 626
Feieavgift	-7 072
Renovasjonsavgift	-339 840
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 042 538**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 845
SUM ENERGI / FYRING	**-40 845**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-50 257
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 322
Vaktmestertjenester	-310 995
Renhold ved firmaer	-90 000
Snørydding	-4 176
Gressklipping	-54 970
Andre fremmede tjenester	-24 947
Trykksaker	-686
Porto	-250
Bank- og kortgebyr	-4 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-557 838**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	11 499
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	592
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 241
SUM FINANSINNTEKTER	**49 332**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-227 840
Renter på leverandørgjeld	-166
SUM FINANSKOSTNADER	**-228 006**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 122 382	
Økning tidligere	-1 627 618	
Nedbetalt tidligere	1 700 459	
Nedbetalt i år	111 644	
		-2 937 897
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 937 897**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.25
Selskapsnummer: 1023 **Selskapsnavn:** UELANDSGATE 61 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karoline Lundekvam er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kjetil Nordanå og Karoline Lundekvam er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 205.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om vedtektsendring: Redusere korttidsutleie til inntil 60 døgn i året.

Følgende tas inn i sameiets vedtekter:
Korttidsutleie er begrenset til inntil 60 døgn i året.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Annika Maria Trobäcker
- ☐ Karoline Lundekvam

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Annika Maria Trobäcker
- ☐ Eila Hansen Ring
- ☐ Kasten Blomvik
- ☐ Khadija Khalid
- ☐ Maria Aschlund Mauseth
- ☐ Øivind Bøås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Eila Hansen Ring
- ☐ Khadija Khalid
- ☐ Maria Aschlund Mauseth
- ☐ Øivind Bøås

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for UELANDSGATE 61 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 971277955
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mars kl. 14:00 til 31. mars kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karoline Lundekvam er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjetil Nordanå og Karoline Lundekvam er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 205.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om vedtektsendring: Redusere korttidsutleie til inntil 60 døgn i året.

Fremmet av: Helge Skaara

Iht. Eierseksjonsloven er korttidsutleie lov i inntil 90 døgn i året, maks 30 døgn sammenhengende. Sameiet kan imidlertid endre taket fra 90 døgn, til alt mellom 60 og 120 døgn. Dette må i så fall vedtektsfestes.

Av hensyn til bomiljøet i sameiet bør korttidsutleie begrenses til inntil 60 døgn i året.

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende tas inn i sameiets vedtekter:
> Korttidsutleie er begrenset til inntil 60 døgn i året.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

1 Styreleder

2 Styremedlemmer

2 Varamedlemmer

Sittende styreleder, Karoline Lundekvam stiller for ny periode mens sittende styremedlemmer ønsker ikke å stille til gjenvalg som følge av salg og fraflytting fra sameiet. Øivind Bøås har gjenvalg som varamedlem men stiller også til valg som styremedlem.

Innstilling
Det vil for den nye perioden være et større vedlikeholdsprosjekt som settes i gang (prosjektering av drenering og prosjektering av oppussing av bakgård for 2026.) Bakgrunn for dette er fuktproblematikk i kjellerne.

Det er derfor ønskelig at styrets sammensetning innehar riktig kompetanse for utførelse og har kjennskap til problemstillingene.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Lundekvam (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Lundekvam
Annika Maria Trobäcker

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kasten Blomvik (11 stemmer)
Annika Maria Trobäcker (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Aschlund Mauseth
Kasten Blomvik
Øivind Bøås
Eila Hansen Ring
Khadija Khalid
Annika Maria Trobäcker

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øivind Bøås (15 stemmer)
Eila Hansen Ring (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Aschlund Mauseth
Øivind Bøås
Eila Hansen Ring
Khadija Khalid

Protokollen signeres av:
Møteleder/Protokollvitne: Karoline Lundekvam /S/
Protokollvitne: Kjetil Nordanå /S/

VEDTEKTER

for

UELANDSGATE 61 SAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 26. mai 1987. Endret på sameiermøte den 22.04.2002, 29.04.2003 og 07.04.2005. Revidert på sameiermøte den 04.04.2013. Endret på sameiermøte den 18. mars 2019.

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1 Sameiets navn er Uelandsgate 61 Sameie. Sameiet består av 101 seksjoner av eiendommen gnr. 219 bnr. 232 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 30.4.87.

§ 2 Formålet med dannelsen av sameiet er å:
a) Ivareta driften av boligsameiet
b) Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. c) Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 13.

Kapittel II. Sameiernes rådighet, rettigheter og plikter
§ 3 Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til

sameiebrøken.

§ 4 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret og forretningsfører til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regel. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5 Boligsameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Styret fastsetter à kontobeløp, som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett å pålegge vedkommende tre måneders skriftlig varsel å flytte og å selge seksjonen.

§ 6 Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Sameier som leier ut sin seksjon er ansvarlig for at leietakere gjøres kjent med husordensreglene.

§ 7 Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. (Jfr. eierseksjonsloven).

§ 8 Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 13 andre ledd.

Kapittel III. Sameiermøtet

§ 9 Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst elleve sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10 Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig til sameiers postadresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 9 første ledd.

§ 11 På ordinært sameiermøte skal behandles:

a) Årsberetning fra styret.
b) Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
c) Valg av styre med vararepresentanter.
d) Valgavrevisor.
e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stedet, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

§ 12 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst èn av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
b) Endring i vedtektene.
c) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 14 Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

§ 15 Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Kapittel IV. Styret

§ 16 Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 3-5 medlemmer og minst ett varamedlem.

Styret velges for 2 år, varamedlem(mer) for 1 år. Styrets leder velges særskilt. Første gang- og ellers når kontinuitet eller andre forhold tilsier det, velges minst ett styremedlem for en kortere eller lengre periode.

Styrets medlemmer bør være en sameier og helst være bosatt i gården.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 17 Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Avtaler, kontrakter, forpliktelser og liknende med varighet på 3 år og lenger skal forelegges sameiermøtet for godkjenning

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§ 18 Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlinger eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøte.

Kapittel V. Tiltak i den enkelte seksjon

§ 20 Sameier som utfører bygningsmessige endringer, installerer/endrer/omplasserer ildsted eller utfører andre tiltak i sin seksjon plikter å undersøke hvilke krav og regler av betydning for tiltaket som følger av gjeldende lover og forskrifter.

Sameier som utfører bygningsmessige endringer, installerer/endrer/omplasserer ildsted eller utfører andre tiltak i sin seksjon plikter å undersøke hvilke krav og regler av betydning for tiltaket som følger av sameiets vedtekter eller andre gjeldende regler og retningslinjer for sameiet.

Sameier er selv ansvarlig for at ethvert tiltak gjennomføres i henhold til gjeldende regler.

§ 21 Det er ikke tillatt å skifte ut, male eller på annen måte gjøre endringer når det gjelder:

a) vinduer
b) leilighetsdører
c) gamle "kjøkkeninngangsdører"

Disse tiltakene utføres ved fellesprosjekter i regi av styret.
Vinduer kan skiftes ut dersom styret har gitt godkjennelse til dette. Skriftlig søknad sendes styret før oppstart. Styret kan be om nødvendig dokumentasjon.

§ 22 Det er ikke tillatt å gjøre endringer inne i seksjonen som berører bygningens bærende konstruksjoner.

§ 23 Det anbefales å utføre rehabiliteringen av våtrom i henhold til retningslinjene i sameiets støtteordning for rehabilitering av våtrom. Dersom gjeldende retningslinjer følges, og dette dokumenteres, gis det tilskudd etter gjeldende regler.

For rehabilitering av våtrom gjelder det for øvrig søknadsplikt etter lov om planlegging- og byggesaksbehandling 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven) for visse tiltak. Sameier er selv ansvarlig for å følge gjeldende krav.

Ved gjennomføring av tiltak som medfører søknadsplikt og av tiltak som innebærer utskiftning av soilrør, utskiftning av grenrør til toalett, utskiftning av grenrør til sluk og/eller utskiftning av sluk skal skriftlig melding om dette sendes til styret.

Styret kan be om dokumentasjon der dette er nødvendig for å føre kontroll med tiltak av betydning for fellesskapet.

§ 24 Ved rehabilitering av baderom og kjøkken har sameier ansvar for at eventuelle innkledninger av felles vann- og avløpsrør, samt grenrør med sluk i tak på bad, enkelt lar seg demontere.

Kapittel VI. Uaktsomhet og mislighold

§ 25 Ved forsikringsskader har styret anledning til å belaste ansvarlig seksjonseier/skadevolder - hvis skaden skyldes uaktsomhet - med egenandelen i sameiets byggforsikring. Dette gjelder ikke for skader som kan tilskrives sameiets fellesanlegg. Sluk på bad med tilhørende grenrør regnes ikke som fellesanlegg.

§ 26 Opphevet.

§ 27 Opphevet.

Kapittel VII. Forholdet til eierseksjonsloven

§ 28 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.



Uelandsgate 61 Sameie

Uelandsgate 61
O460 Oslo

e-post **styret@uelandsgate61.no**
internett **www.uelandsgate61.no**

HUSORDENSREGLER

FOR

UELANDSGATE 61 SAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 26. mai 1987.
Sist oppdatert på sameiermøte den 22.04.02.

GENERELT

Formålet med husordensreglene er å sikre ro og orden i sameiet. Beboerne skal til enhver tid være informert om disse. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er avgjørende for et godt bomiljø. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensregler skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Sameieren plikter å behandle eiendommen/leiligheten med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for enhver skade på bygning, inventar og utstyr som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Uelandsgate 61 Sameie har rett til å endre husordensreglene innenfor bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

YTRE ORDEN

1) Inngangsport til gårdsplass, inngangsdører til oppganger, loft og kjeller skal alltid holdes låst.

2) Gårdsplass, adkomstveier, portrom, trappeoppgang, trapperepos, felles kjeller-og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo og sportsartikler.

3) Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Papp som skal kastes i de grønne beholderne, skal slås sammen/rives/skjæres opp først for best mulig plassutnyttelse. Murpuss, fliser, stein o.l. må ikke legges i beholderne, da dette kan føre til maskinelle skader i forbindelse med søppelhåndteringen. Søl omkring beholderne må ikke forekomme. Større gjenstander, byggavfall, samt murpuss o.l. må beboer selv besørge bortkjørt til egnet deponi.

4) Samtlige balkonger er brannbalkonger og må være fri for gjenstander. Balkongen må ikke benyttes til lufting av tøy, sengeklær eller møbler.

5) Sykler parkeres i sykkelstativene. Parkering mot tørkestativ og trappegelender skal ikke forekomme. Parkering av sykler i kjeller skal kun skje i egen bod. Det skal heller ikke parkeres sykler i oppgangen av hensyn til fremkommelighet, sikkerhet og renhold. Transport av sykler gjennom oppganger unngås.

6) Uten styrets samtykke er det ikke anledning til å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å male vinduer og vegger utvendig, sette opp skilt, antenner, flaggstenger osv..

7) Beboerne må være portneren behjelpelig med å holde gårdsplassen i orden og verne om plenene og beplantningen.

8) Egen tørkeplass er avsatt på gårdsplass. Tørkeplassen benyttes kun til tørking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v.. Banking av tepper m.m skal bare foretas på stålstativ foran søppelskuret.

Lufting og banking må bare skje:

alle hverdager	kl. 08^{00} – 19^{00}
lørdager	kl. 08^{00} – 14^{00}

Ta vasketøyet inn så snart det er tørt, slik at flest mulig kan få benytte tørkeplassen. Tøyet tas inn senest kl. 17^{00} før helgedager. Tørkeplassen benyttes ikke søn- og helligdager.

FELLESROM -GENERELT

Fellesrom omfatter loft med egen tørkeplass, trappeoppganger, samt kjeller med 3 vaskerier.
Se ovenstående avsnitt om ytre orden punkt 1-5.

FELLESROM - LOFT OG KJELLER

1) På loft er det avsatt eget område for klestørk. Unngå at vann renner på gulvet fra tøyet.

2) Renhold av egne lofts- og kjellerboder med kjellervindu besørges av den enkelte beboer.

3) Husk å slukke lyset på loft og i kjeller.

FELLESROM - TRAPPEOPPGANGER

1) Vasking av trappeoppganger besørges av egen vaskehjelp på sameiets regning.

2) Det har også blitt registrert at beboere setter søppel ut i oppgangen som blir stående opptil flere dager. Dette fører til vond lukt i oppgangene samtidig som det står i veien for trappevasken. Søppel anbringes snarest mulig til søppelbeholderne

FELLESROM – VASKERIER

1) Vaskerier kan benyttes alle dager mellom 07.45 og 23.00.
Se oppslag i hvert vaskeri som omhandler instruks/rutine for bruk.

INDRE ORDEN

1) Ved fremleie skal sameier gi styret skriftlig melding, og oppgi navn på leietaker og ny tilskrivningsadresse.

2) Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.

3) Ved rehabilitering av baderom skal eventuelle innkledninger av vann-og avløpsrør gjøres på en slik måte at enkel demontering kan foretas. Dermed vil sameieren unngå store kostnader i etterkant for å sette baderommet i stand , ved behov for utbedringer av røropplegg.

4) Utskiftning av vinduer og baderomssluk skal byggemeldes med kopi til styret.

5) Beboer plikter å holde rom der det er vannrør oppvarmet, slik at frysing i rørene unngås.

6) Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhets-kravene i forskriften. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom. Ansvaret innebærer:

- å være oppmerksom på faresignaler som oppstår, som varme sikringer og stikkontakter (kan bli brune), lysbuer/gnister eller tilløp til lysbuer (tegn på dårlig kontakt).
- å få kontrollert anlegget på bakgrunn av slike faresignaler
- å få utbedret de mangler som avdekkes

7) Beboer plikter å gi feier adgang til leiligheten. Varsel om feiing og tilsyn vil bli gitt. Feiing og tilsyn skal skje etter behov, men minst hvert fjerde år.

8) Hver sameier har ansvar for at røykvarsler og slukkeutstyr (pulverapparat eller husbrannslange) er installert i sin leilighet.

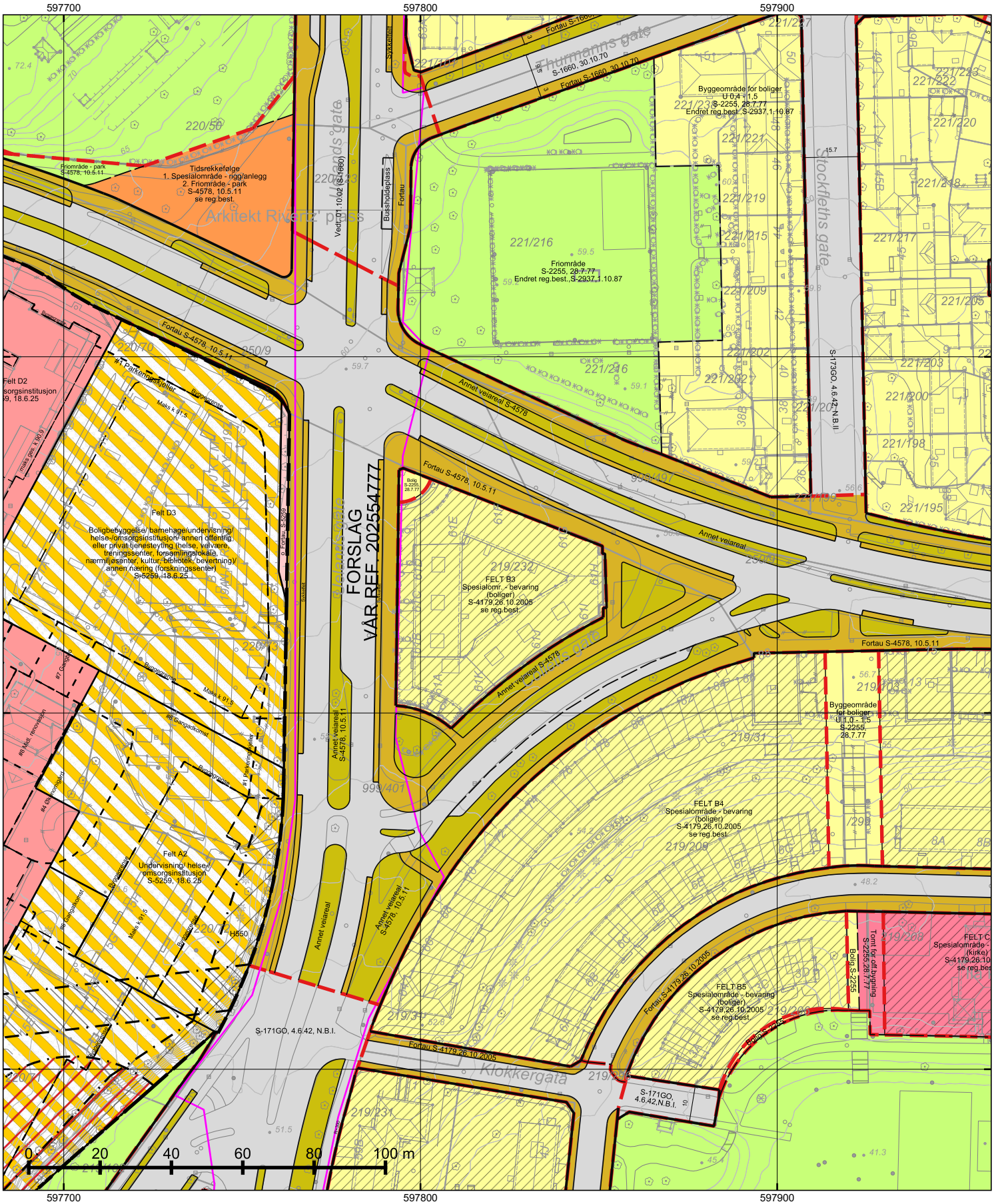
9) Hver sameier har ansvaret for og skal sørge for at ildstedene i sin leilighet er i forskriftsmessig stand. Sameieren skal sørge for at:

- kamin, peis og lignende ikke er skadet.
- brannmurene ikke er sprukne eller tildekket.
- Ved installasjon av nytt ildsted skal det foreligge skriftlig godkjenning fra kvalifisert kontrollør, ingen meldeplikt til Brann-og redningsetaten som tidligere. Feierne kan foreta slik kontroll. Sameiets styre anbefaler at Brann- og redningsetaten, brann-forebyggende avdeling, feie-og fyringsseksjonen , kontaktes for godkjenning. Dette sikrer at feierne kan foreta feiing og tilsyn og dermed redusere faren for brann og skader.
- Fra 1. Juli 1998 er det av miljøhensyn bare tillatt å installere rentbrennende ildsteder. Informasjonen er gitt i Teknisk forskrift til plan-og bygningsloven (se § 8-52) og Norsk Standard 3059. Kravet gjelder ikke for: Murte peiser, kleberstein-og kakkelovner, andre ildsteder som kan dokumentere utslipp innenfor gjeldende bestemmelser, ildsteder som omplasseres, samt bevaringsverdige ildsteder produsert før 1940.

10) Av sikkerhetshensyn er det ikke tillatt å lagre gassbeholdere i bodene.

11) Det er ikke tillatt å holde eller passe hund og andre dyr som kan sjenere øvrige beboere uten styrets skriftlige tillatelse. Ved fremleie gjelder samme bestemmelser, tilsvarende for samboere. Unntak fra denne regelen kan kun gis når beboeren av rent spesielle årsaker må ha hund, som f. eks. førerhund for blinde, tjenestehunder for politi og tollvesen, samt dersom gode grunner tilsier det.
Tillatelse må i hvert tilfelle godkjennes av styret på forhånd.
Styret kan gi tillatelse dersom søknad, erklæring, og nabovarsel er sendt styret., og dyreholdet ikke er til sjenanse for naboene.

12) Beboerne må alltid opptre på en slik måte at naboer ikke forstyrres, spesielt mellom kl. 23^{00} og 06^{00}. Musikkanlegg må benyttes slik at det ikke sjenerer naboen. Musikkøvelser og –undervisning må ikke finne sted etter kl. 19^{00} , og i det hele tatt ikke på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med sameiets styre og etter samtykke fra beboerne i de nærmestliggende seksjonene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

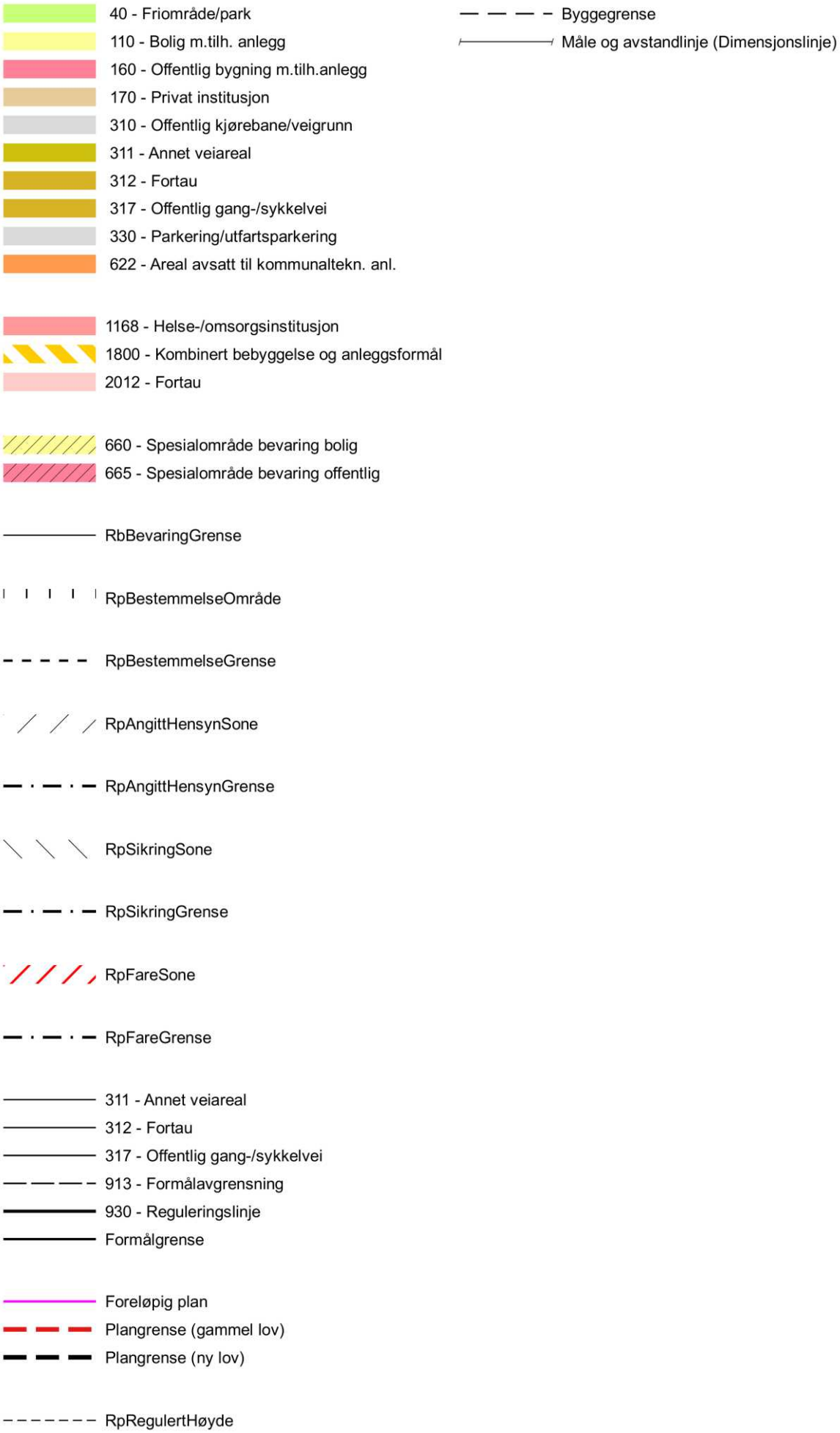
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

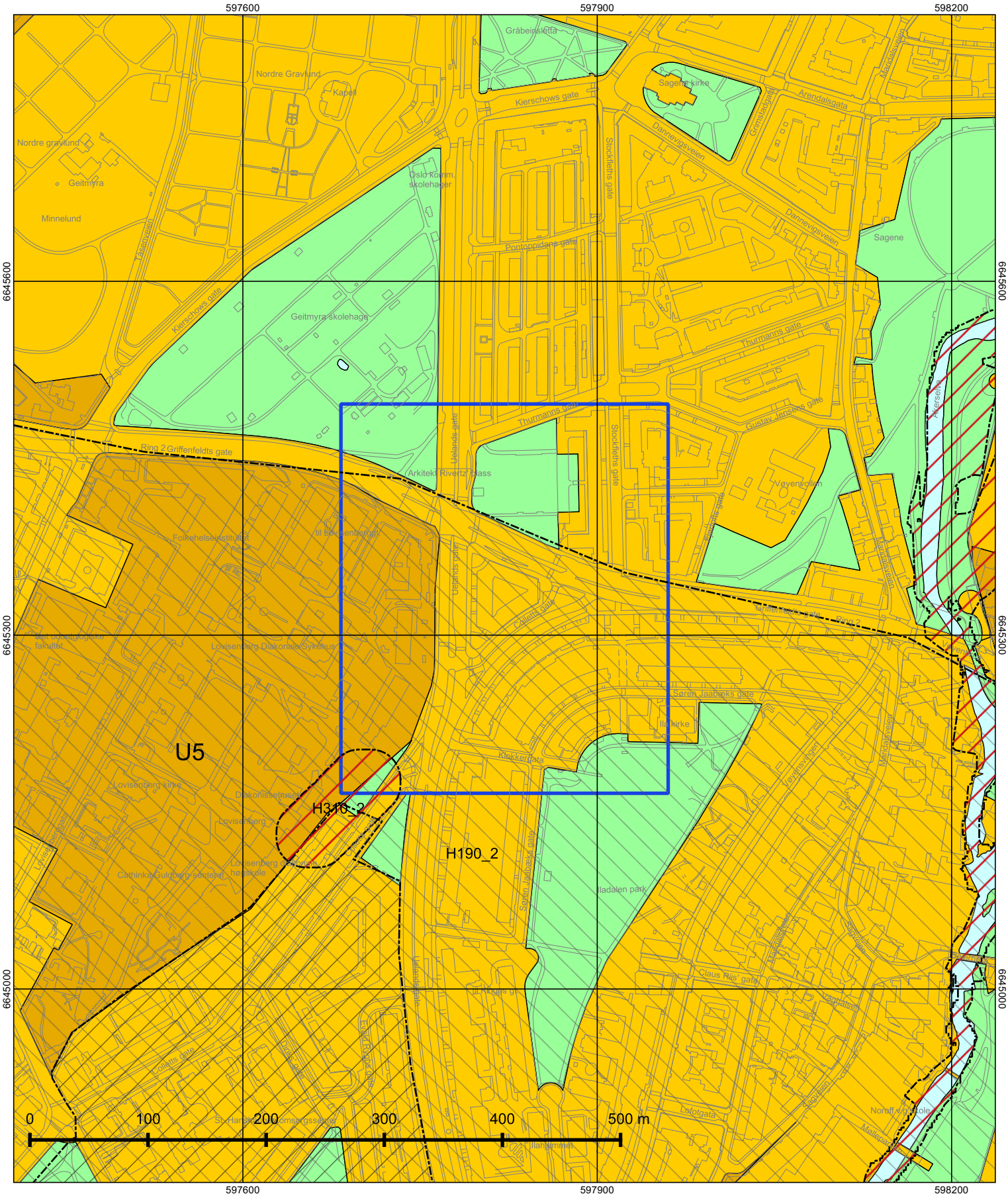
PlottID/Best.nr: 153779/ 86527620
Adresse: Uelands gate 61
Gnr/Bnr: 219/232
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153779/86527620
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199902385

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. *Avgrensning*

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

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gangvei
- spesialområde: bevaring (bolig, kirke)

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

3.1 Arealbruk

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

3.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 500 m² eksklusiv parkering.

3.3 Plassering og høyde

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

3.4 Utforming

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

3.5 Avkjørsel og parkering

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

3.6 Leilighetssammensetning

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

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

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

3.7 Utomhusplan

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

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

4.1 Arealbruk

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

4.2 Utforming

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

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

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

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

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

§ 5. Spesialområde bevaring av kirke, felt C

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

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

§ 6. *Fellesbestemmelser*

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

Helandsgt. 61

Fnr. 998/1931

Våningshus

IV 448
1931

Anmeldelse
til Tegningen

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 61 Ullandsgaten Blokk II

Indlevert 1ste juli 1931

Attestert
Duplikat undt. brandsaken

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 1ste juli 1931

A. Skilland

Opm.chefen jr. nr. 561
Mott: 3 JUL. 1931

Sendes kr. reguleringschefen
Nr. 61 Ullandsgt. er maalt — og 120 m. Nordalsveien
og 14 Dammensveien — saaledes som situationsplanen viser men kartparrettningen
er ikke innlagt. Kartparrettningen av
de enkelte blokke er ikke begynt.
Den korrekte reparsjonen paa kr. 14405,28 og
kr. 7701,27 paa kabelvei nr. 120 m. Nordalsveien og
14 Dammensveien (v. anledning Gjessenfellesgt. reg.)

Oslo opmålingsvesen 6/7 - 1931

Reg. chefen jr. nr. 955
mott: 7. JUL. 1931

955.
31. EH/DH

Uelandsgate 61-Blokk II.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringss- og byggelinjer er inntegnet på bl.1 med gult.

Asbjørnsensgate er reguleret i 27,o m. bredde med 5,o m. tilbaketrukket byggelinje på sydsiden. Griffenfeldtsgate er reguleret i 30,o m. bredde med 5,o m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

Høider ved innerkant fortåg er innskrevet på. bl. 1 med brune tall.

For strøket gjelder byggevedtekter stadfestet av arbeidsdepartementet 17/2-1930. Der henvises til § 2,3,4 og 5. Vedtektene bestemmer bebyggelse i 4 etasjers høide.

Oslo reguleringsvesen, 17. Juli 1931.

OSLO VANN og KLOAKKVESEN
JNR 002176 21 JUL 1931
RØRLEGGERAVD.

J.nr.2176/1931. Ad.matr.nr.61 Uelands gate - Blokk II.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes i overensstemmelse med tegningene.

Med hensyn til ledningenes størrelse og arrangement forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon

For tilfelle av at eiendommen blir delt i flere matr.nr. må de nødvendige tingleste erklæringer for fellesledninger avgis.

Oslo vann- og kloakkvesen den 30.juli 1931.

Bygn. [illegible]
mot 31 JUL 1931

Kl. 11. Brannsbygets bebingelser.

Tilbakesendes Oslo helseråd

Oslo 1/8-31

Skulaqvist

3

Ad: 61 Uelandsgate, Blokk 2.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende beslutning:

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71½ samt 75 og 76 anbefales innvilget.

Entreene må skaffes tilstrekkelig lys og ventilasjon. De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges, når undtas kravet om direkte lys. W.C.rummene må skaffes frisklufttilførsel. Kottene må ventileres. Spisskamrene må få ventil direkte gjennem ytterveggen. De innvendige trapperum må ventileres øverst oppe. Brannbalkongene må få en innvendig bredde maximum 0.60 m. Opmerksomheten henledes på vedlagte skjema for isolasjon.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd, den 22 august 1931.

Bygn.chefens kont. 998
mott. 24 AUG. 1931 31.

Odd Sundt
bem.

Sigurd Bay

J. nr. 2176/1931. Matr. nr. 61 Uelandsgaten blokk II.

Tilbakesendes herr sekretæren hos bygningschefen.

I tilslutning til min foranstaende påtegning av 30 f.m. vil jeg ikke undlate å gjøre opmerksom på at Akersbekkens kloakksamler (24") blir liggende nær inntil nord-østre hjørne av den projekterte blokk III.- Da det kan være fare for overføring av fundamenttrykk til kloakken må før byggetilladelse gis innsendes hertil plan og profil av blokk II visende fundamenter i forhold til hovedkloakken på omhandlede sted.- Forslag til eventuel sikring av ledningen imøtesees.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 29. august 1931

Ole Olve
best.

Trygve Aasheim

N.d. til innstilling
Oslo 1/9-31
Skjønsmøte.

998/31.

4

Tilbakesendes kst. byggningssjefen.
Hele kvartalet skal ha ét snst. nr. —
Nærværende anmeldelse omhandler
2den reprise. Såfremt 3die reprise ikke
blir utgjort saaledes tilkr. vedk. fra:
A. § 65 forat tomten ikke bebygges i full
utstrekning.
Videre tilkr. vedk fra
B. § 89 for manglende tilbakeført avkorn
til 2 trapper
C. § 71 for gesimshøiden, som er mere enn
15 mtr.
D. § 75/76 for gårdsrommets manglende utstrekning

Videre tilkr. regulæringsvedk.
fra byggereglene (LXL)
E pkt 2 for den indre leggelengde
X — " — 4 for at gesimsen og mønehøide
ikke er gjennomgående

Videre bemerker:
X Fasadene må godkjennes
2. Fundamenteringen må godkjennes grodkjennes
3. Der må redegjøres for forholdene vedrørende
4. Brukstegning og forhåndsbehandling må
tilleggs anmeldes.
5. Kartforretning må tilegnes
6. Kloakvesenets forlangende i følge ap. 29de aug d. å
må beiagtes.
7. Ansvars-erkl. må fremsendes.

Ørelandsgt. 61

J.nr. 4278/1948

vaskerianlegg

ANMELDELSE
4 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
B/B.D.J. nr. 4278/48.

Ekspedisjons-Dokument

angående vaskeianlegg

på matr.-nr. 61 Uelandsgate

Innlevert 3. sept. 1948. Attestert 30/6-52

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, 4. sept. 1948.

Helge Heiberg

AHj/MH.
Uelandsgt. 61.

Sendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Gjeldende "Regler for innredning av vaskerom, rullerom og törkerom i Oslo" må følges.

Vaske- og törkerom skal ha avtrekk til egen pipe ført over tak.

Det må beholdes 2 bryggerhus, rulleboder samt törkeplass inntil det 4.vaskeianlegg er montert.

Oslo helseråd, den 13.september 1948.
Etter fullmakt.

J. Nissen

J. Nissen.

Bygn. sjefen 15 SEP. 1948

Nordre DISTRIKT til forel. f. bramsj.

A. Hjelmeseth

til innstilling.

~~til uttalelse i anl. bl~~

Oslo, bygningssjefens kontor den 17/9 1948

Helge Heiberg

Skj. B. 4. 2500. 1-48. Snorre.

61 Uelandsgt
j. nr. 4278/48

2

Innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte vilkår. Bransjen har ikke hatt noe å bemerke til anmeldelsen. Rørleggerarbeidet må anmeldes til kloakkvesenet.

21/9-48

V Medekamstrand

Godkjennes som innstillet.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 12/9 1948

Meed. 23/9-48 Haraldsmedlagm

K. Gjerstad

Sendes OSLO HELSERÅD
til besiktigelse.
~~til uttalelse i anl. bl.~~

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 14. febr. 1951.

pa. iusp.
Smk. Dach.

AHj/IT.
61 Uelandsgt.:

Sendes Oslo bygningskontroll.
Vaskeriene i oppg. D og K mangler dampavtrekk.

Oslo Helseråd, 21. febr. 1951.

J. Nissen.
bm.

Bl. 5 H.B.-D.
/RK

A. Hjellumrud.

Ad. bl. 5: Sendes Oslo Helseråd til uttalelse

Oslo, bygningssjefen, den 26. juni 1951.

Gbm-A

J

3

AHj/IT.
61 Uelandsgt.

Bl. 5 Sendes Oslo bygningskontroll.
Søknaden anbefales med forbehold om å skride inn om det skulle vise seg å være nødvendig.
Leieboerne må varsles.

Oslo Helseråd, 4. juli 1951.

J. Nissen.
bm.

/SN/RK.

Bl. 5:
Søknaden innvilges i samsvar med helserådets anbefaling.

Oslo bygningskontroll, bygninginsp. i Nordre distrikt, 9. juli 1951.

S. Nesheim.
S. Nesheim.

Med 12/7 57.b.

Sendes OSLO HELSERÅD
til besiktigelse.
~~til uttalelse i anl. bl.~~ .....

.....

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 6. februar 1952.

for insp. Pleischbach.

AHj/IT.
61 Uelandsgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Ikke noe å bemerke.

Oslo Helseråd, 11. febr. 1952.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
12 FEB 1952

J. Nissen.
bm.

A. Hjelmerud.

4

61. Ullandsgt.
J.nr. 4276/48

Sendes OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
til besiktigelse.
Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 15. feb. 1952.

for ingr. Schiøtz Bach.

788/50

OSLO
VANN OG KLOAKKVES
INN 000413 18 FEB. 19
RØRLEGGERAVD

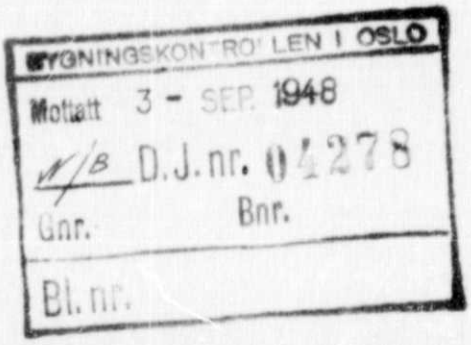
nr. 414 /19 52
ttr. nr. 61 Ullandsgt.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i
Nordre distrikt.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent. m. 788/50
Oslo vann- og kloakkvesen, den 20/2 1952.
Efter bemyndigelse

Ekander Olsen

OSLO BYGNINGSKONTOR
02566 21 FEB. 1952

Oslo, den 25. august 1948.



Oslo Bygningskontroll,
Trondhjemsvn. 5,
O s l o .

Ad Uelandsgaten 61 - vaskerianlegg.

Vi tillater oss herved å anmelde for montasje 3 stk. vaskerianlegg i henhold til vedlagte tegninger, nr. 479 I, II og III, hver i 2 eksemplarer. Beliggenheten i kjelleren vises skravert på vedlagte kjellerplan

Eiendommen har tidligere vanlig gammeldags bryggerhus med bryggepanne og klesrulle for håndrift. Tørringen av tøyet foregår på snorer. Den nye installasjonen vil, som det sees av tegningene, bestå av:

elektrisk vaskemaskin,
sentrifuge,
tørkeskap med 4 kulisser, elektrisk oppvarmet, samt elektrisk maskinrulle.

Installasjonen vil finne sted snarest mulig.

Anmeldelsesgebyr, kr. 5.-, vedlegges.

Vi vil være takknemlig for Deres snarlige behandling av denne sak.

Ærbødigst
For A/S Uelandsgaten 61

Vedl.

O S L O K O M M U N E

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	219/231 Uelandsgate 61	Journalnr. 88/2600
Arbeidets og bygningens art	Avfallsbod	Innlevert 24.05.88
Byggherre	Sameiet Uelandsgt. 61 v/ O. [illegible]augen, Uelandsgt. 61, 0460 Oslo 4	
Anmelder	Sverre Aaser A/S, Gladengvei n 16, 0661 Oslo 6	

TAJ/RF

Oslo, den 21. september 1988

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 06.09.88 på kartet.

Det forutsettes at renholdsverket er kontaktet og ikke har noen innvendinger til plasseringen.

Det er ikke overensstemmelse mellom kart og tegninger.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Tor Johannessen
ingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19 [illegible] * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB

Arbeidets art
Avfallsbod

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Uelandsgate 61	Gnr.219, bnr.231	88/2600

Byggherre
Sameiet Uelandsgt. 61
v/O. Haugen
Uelandsgate 61
0460 OSLO 4

Ansvarshavende
Bygn.ing. Erik Aaser
Gladengveien 16
0661 OSLO 6

THE/tfn
Dato 6.september 1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SK [illegible] ANDVORD

1

18.275

UELANDS GATE NR 61 · BLOKK II ·

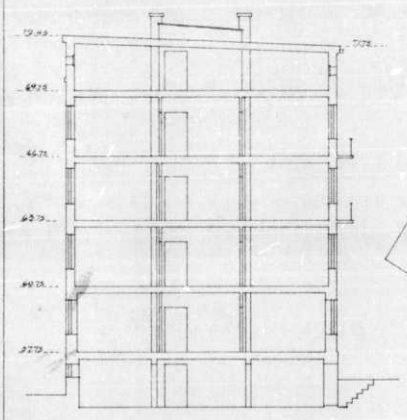
Bygn. chefens kontor mottatt 2 JUL 1931 31

ETASJEPLAN.

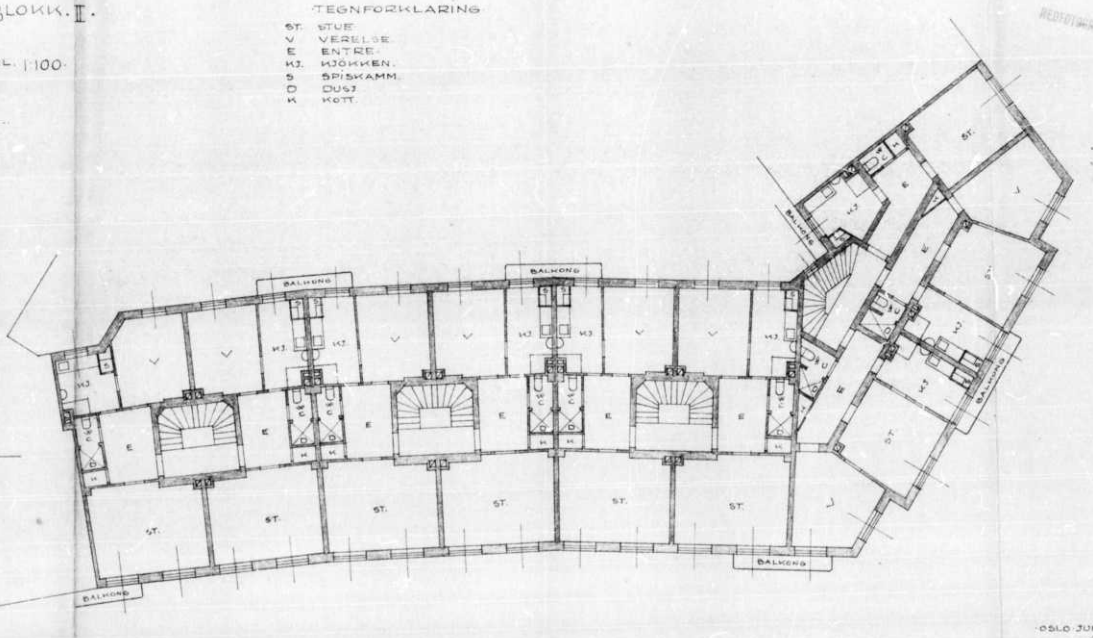
MÅL 1:100

TEGNFORKLARING

ST.	STUE
V	VERELSE
E	ENTRE
KJ.	KJØKKEN
S	SPISKAMM.
D	DUSJ
K	KOTT



SNITT.



REGISTRERT 19 X

OSLO JUNI 1931

ARK.

GNR. 219 BNR. 232

DAGBOKFØRT
27.AUG.82 008610
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 9. juni 1932 (45-115-495) utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

219/232.

§ 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 40 år regnet fra 1.oktober 1981

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 12.762 beregnet etter 6 prosent av kr. 300,- og av nettoarealet -709 m2 pr. m². Avgiften betales fra 1.okt. 1981 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 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.)

§ 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 antennean legg 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.

II. 8610/1982 - 27/8.
(oppr. 9/6-1932. 45-115-495)

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.

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 16/6-82

Som fester: Astrid Vallgårda
Terje Larsen

For Oslo kommune: Oslo kommune
Boligdirektøren

Ole M. Nilsen

Andelsselskapet
Uelandsgate 61

Einar Bjørnstad

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at andelsselskapet Uelandsgt. 61 har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: ROAR JACOBSEN ADVOKAT
Født:
Adr.:

2.:
Født:
Adr.:

1 fa. att.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00172632	02.03.2026	169260021

Ident
1987/33044/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Uelandsgate 61 Sameie S1023 v/OEF AS

Postboks 6668 St Olavs Plass
0129 OSLO

Dato: 05.06.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	11/2420-92	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173
	19/20424 (Oppgis ved henv.)		

FORLENGELSE AV FESTEFORHOLD OG VARSEL OM REGULERING AV FESTEAVGIFT UELANDS GATE 61, GNR./BNR. 219/232

Vi viser til festekontrakt datert 16.06.1982 mellom Uelandsgate 61 Sameie og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet:

Festekontrakten mellom Uelandsgate 61 Sameie og Oslo kommune for gnr./bnr. 219/232 i Oslo kommune ble første gang inngått med virkning fra den 01.10.1931 med 50 års festetid. Kontrakten ble fornyet/forlenget fra 01.10.1981, jf. festekontraktens § 2. Festetiden er 40 år og utløper dermed den 30.09.2021.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.10.2021 og til Uelandsgate 61 Sameie eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift:

Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.10.2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.01.2012.

Ny årlig festeavgift fra 01.10.2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 134 000. Endringen i konsumprisindeksen per 01.01.2012 - 01.10.2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10.11.2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Uelandsgate 61 Sameie i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og

gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

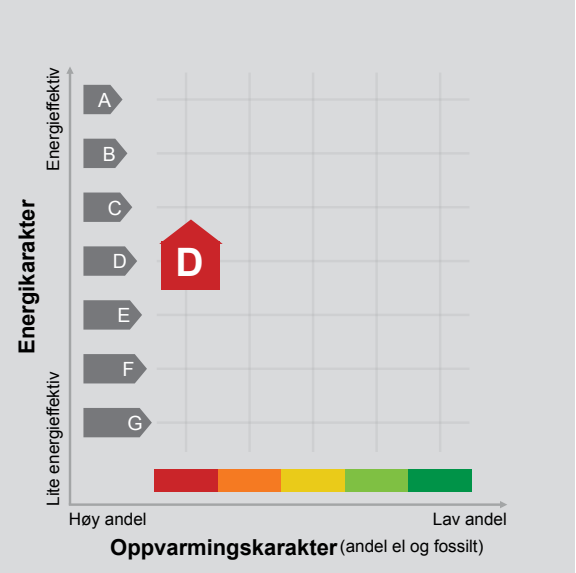
Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester UELANDSGATE 61 SAMEIE
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541414
Merkenummer	Energiattest-2025-222772
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Uelands gate 61J	80541414	H0201	46	0	
Uelands gate 61I	80541414	H0201	48	0	
Uelands gate 61K	80541414	H0201	44	0	
Uelands gate 61K	80541414	H0202	45	0	
Uelands gate 61J	80541414	H0202	47	0	
Uelands gate 61I	80541414	H0202	49	0	
Uelands gate 61J	80541414	H0301	55	0	
Uelands gate 61K	80541414	H0301	53	0	
Uelands gate 61I	80541414	H0301	57	0	
Uelands gate 61K	80541414	H0302	54	0	
Uelands gate 61J	80541414	H0302	56	0	
Uelands gate 61I	80541414	H0302	58	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1931

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.9.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 203 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 162 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 203 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 203 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 203 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Uelands gate 61 I, 0460 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 232, Snr. 57, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Hege Berg Thomstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 922 50 477

E-post: hegeberg.thomstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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