EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260091
Addresse	Uelands gate 59B		
Postnr.	0460	Sted	OSLO
Selgers navn	Elisabeth Walle		
Selgers navn	Emil M Strøm Halseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

25. oktober 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1.33 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector forsikring

Polise/avtalenr.:

1463529

Våtrom

Initialer selger:
E W
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen fliser har sår og bom (hulrom) og normal bruksslitasje. Enkelte fuger er dype og utette. Sluket er tettet med sanitærkitt for å redusere lukt.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble renovert i 2006 (opplyst i tilstandsrapport fra 2024). I 2024 ble dusjbatteri og takdusj skiftet, og vannlås i sluk byttet etter lukt fra sluket. Senere er det lagt sanitetskitt rundt vannlåsen for å redusere lukt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har faktura og kvittering fra Boligrørleggeren.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2021 ble radiatorrør til kjøkken kappet og plugget, to kuleventiler med overgang til ny kran montert, samt overgang til vaskemaskin under kjøkkenvask. I 2024 ble dusjbatteri og takdusj skiftet og vannlås i sluk byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer fra Proff Rørlegger AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ifølge tilstandsrapport fra 2024 er det målt noe høydeforskjell i gulv (ca. 12–25 mm) i enkelte rom.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E W
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Full utskiftning av vinduer og balkongdører i regi av borettslaget i 2025, utført av Origo Bygg AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Origo Bygg AS. Borettslaget kan oppdrive dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med oppussing i 2021 ble det utført noe elektrikerarbeid i tilknytning til nytt kjøkken. Arbeidet ble utført av faglært håndverker gjennom Montera.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura, rapport og samsvarserklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
E W
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.03.2026

Signert av *Elisabeth Walle*

Signert av *Emil M Strøm Halseth*

Initialer selger:
E W
E H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Uelands gate 59B, 0460 OSLO**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276792**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80541406**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **231**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1941**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **148,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **148,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 194 kWh**



Uelands gate 59B, 0460 OSLO

Detaljering

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

Uelands gate 59B, 0460 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

HUSORDEN

Vedtatt av styret 19.03.2018. Orienteres om på generalforsamling 05.04.2018

1. Generelt

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

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

2. Alminnelige ordensregler.

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

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

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

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

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

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

Dørene inn til de enkelte leiligheter skal være lukket.

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

Det er strengt forbud å røyke i fellesarealene..

3. Regler om ro i leilighetene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Husdyr

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

5. Søppel.

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

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

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

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

Annet spesialavfall leveres til mottaksstasjon.

6. Renhold i trappeoppganger.

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

7. Vaskerier og tørkeplasser.

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

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

Vaskerom skal kun benyttes til beboernes eget behov.

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

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

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

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

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

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

9. Veggedyrkontroll.

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

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

10. Dugnad.

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

11. Vaktmester

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

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

12. Styret.

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

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

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET UELANDS GATE 59

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET UELANDS GATE 59

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

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

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

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Bethina Bakken v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 200 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

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

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

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

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

7. STYRETS SAKER

7.1. Utskifting av vinduer og balkongdører i leiligheter

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

- Vi vil innhente tilbud fra 2 til 3 aktører

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

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

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

- Vi vil sjekke med Enova om vi kan få støtte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Utskifting av bodvinduer

Forslagsstiller: Styret

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

8. INNKOMNE SAKER

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

Forslagsstiller: Emil Halseth – andel 43

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

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

Fordeler:

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

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

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

8.2. Veranda

Forslagsstiller: Joakim Magnussen – andel 62

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

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

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

Forslaget krever kvalifisert flertall.

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

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

Forslaget krever kvalifisert flertall.

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

Styret har følgende sammensetning:

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

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer 219 / 231

Kontaktinformasjon

Epostadresse: u59oslo@gmail.com

Postadresse: Borettslaget Uelands Gate 59
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

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

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA
Polisenummer: 1343592

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS. Utdrag:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret i Borettslaget Uelands Gate 59

Borettslaget Uelands Gate 59
2024

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

Årsregnskap for Borettslaget Uelands Gate 59

Alle beløp i NOK

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

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

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

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

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

Balanse

Borettslaget Uelands Gate 59

	Note	2024	2023

OSLO,
Borettslaget Uelands Gate 59

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

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

Disponible midler

Borettslaget Uelands Gate 59

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

Spesifikasjon av disponible midler

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

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

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

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

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

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

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

Reparasjon og vedlikehold

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

Eksterne tjenester

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

Serviceavtaler

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

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

Andre kostnader

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

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Installasjon av varmepumpe	Sum
Anskaffelseskost 01.01	902 000	6 039 228	6 941 228
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	**902 000**	**6 039 228**	**6 941 228**
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført 31.12	**902 000**	**6 039 228**	**6 941 228**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Borettslaget fester gnr. 29, bnr 231 i Oslo kommune. Det oppgitte beløp er anskaffelseskost ved borettslagets ferdigstiftelse i 1935.

Levetiden på bygget er så lang at det ikke foreligger nedskrivningsplikt. Bygget avskrives ikke og det er lagt til grunn tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse.

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

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

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

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

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

Note 6 Drift- og bundne midler

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

Bundne midler:

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

Note 7 Negativ egenkapital

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

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

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

Note 8 Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

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

ecit | Sign

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

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



SEALED

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

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

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

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

Carine Pascual

bankID

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

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

Marcus Martinuzzi

bankID

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

2025-03-14 09:26:49 UTC+00:00

Stein Guttorm Gausereide

bankID

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

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

Kari Steihaug

bankID

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i borettslaget Uelands gate 59

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Uelands gate 59.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Norian Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Nabolagsprofil

Uelands gate 59B - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	12 min 0.9 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	4 min 2 km
Carl Berners plass Linje 5	4 min 2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.7 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Heltberg Bislett	18 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

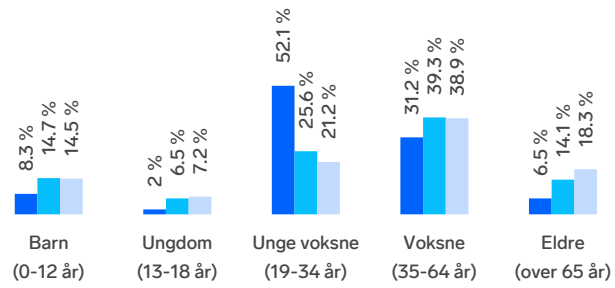
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Lovisenberg Diakonale barnehage (1-6 å... 65 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Diriksgate Søndagsåpent	6 min 0.4 km
Joker Ila Søndagsåpent	5 min 0.4 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

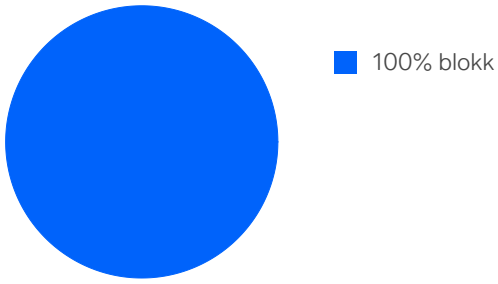
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Arkitekt Rivertz plass balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Vøyenvollen balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Sagene Squash Senter	8 min
SATS Sagene	9 min

Boligmasse



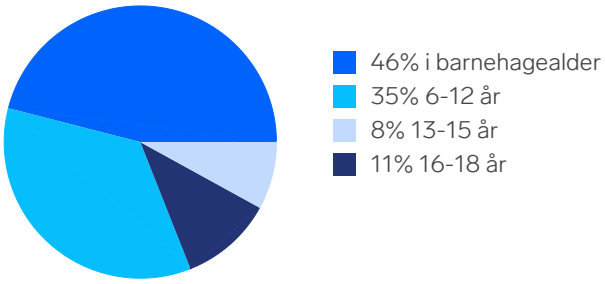
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

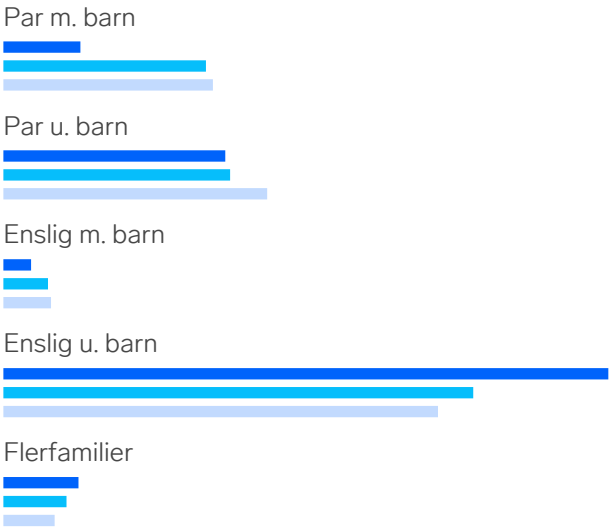
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	5 min
Lovisenberg Sykehusapotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



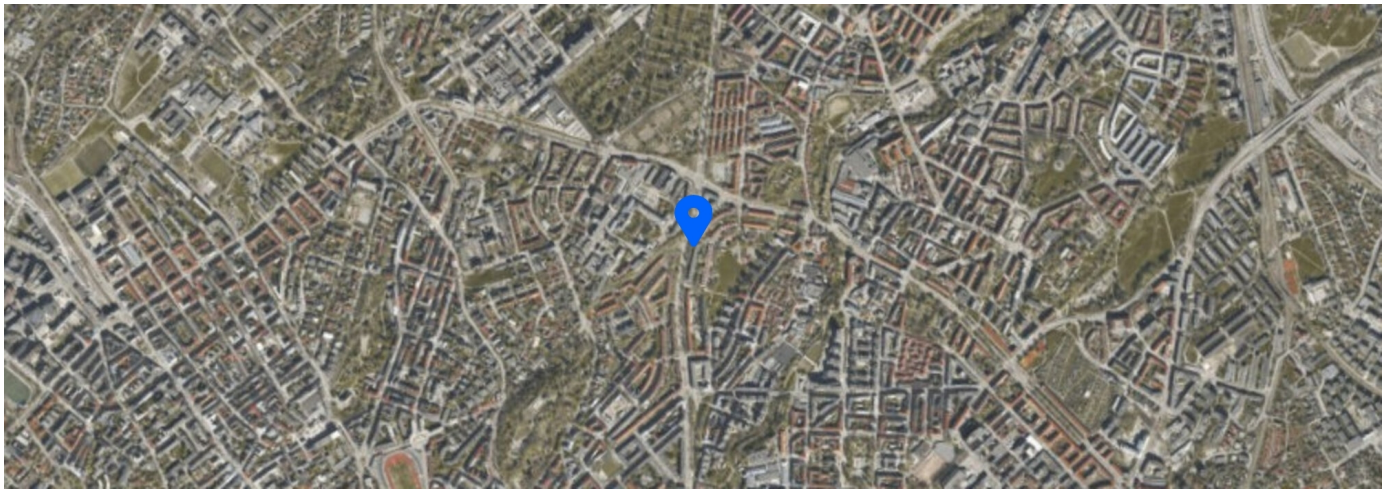
Familiesammensetning

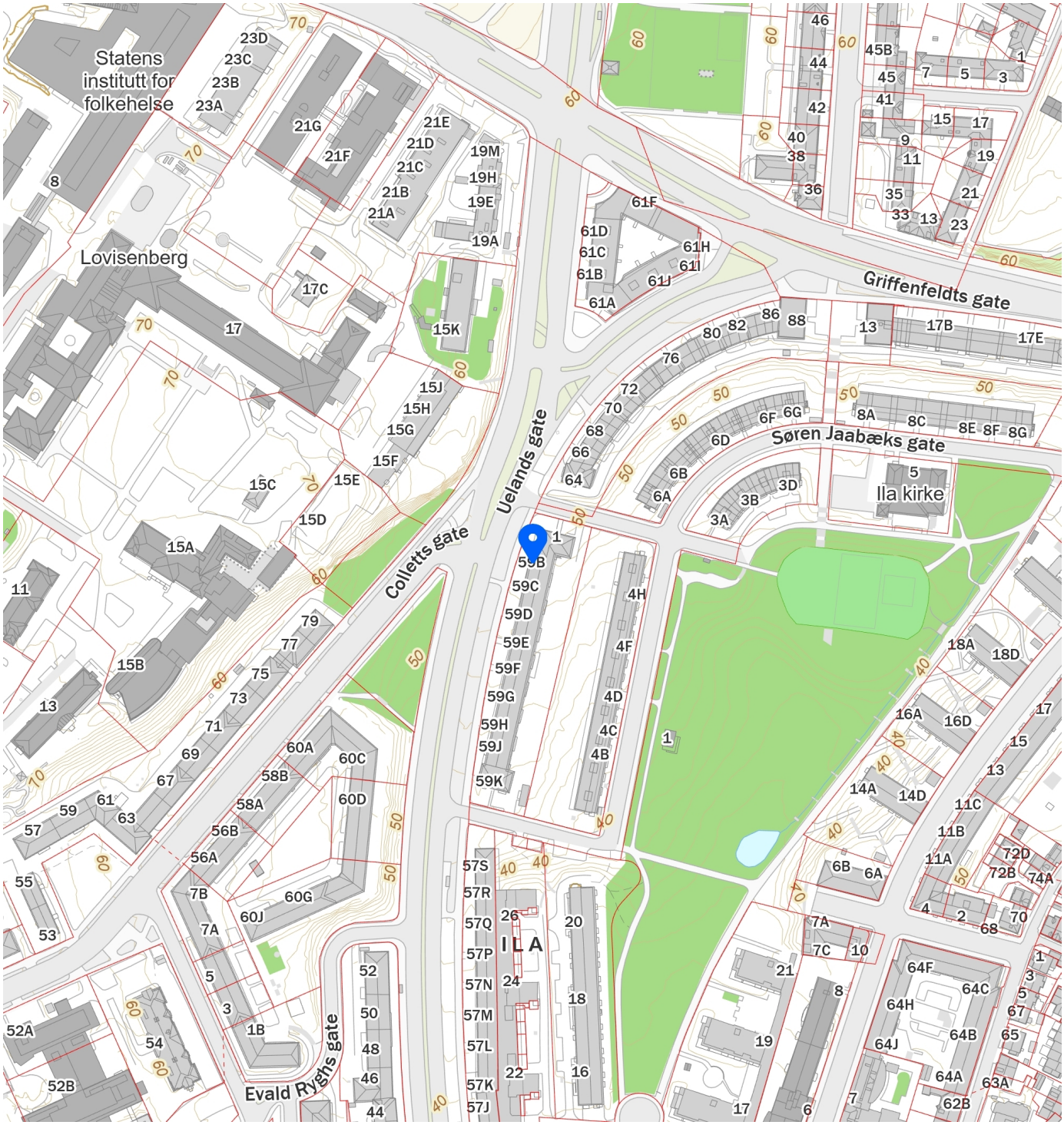


Sivilstand

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

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





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

Lettstyrt

Nyheter
Praktisk info
Samtaler
Kontakt
Dokumenter
Booking

Innstillinger
Logg ut

Emil Mathias Strøm Halseth

Nærområdet og aktiviteter



Borettslaget Uelands gate 59 har en sentral beliggenhet med nærhet til offentlig kommunikasjon, grøntarealer, hyggelige butikker, caféer og restauranter og treningsmuligheter. Her finner du lenker til noe av det nærområdet har å by på:

PARKER/ UTEOMRÅDER/ TRENING:

Ila - et byområde midt i hjertet av Oslo
Her finner du info om flotte Ila, et område med ca. 10 000 innbyggere, med Aleksander Kiellands Plass som naturlig senter: https://no.wikipedia.org/wiki/Ila_(Oslo)

Iladalen
Iladalen park: https://no.wikipedia.org/wiki/Iladalen_park_(Oslo)
Iladalens venner: https://nb-no.facebook.com/iladalensvenner/
Iladalen ligger like bak borettslaget, og er en oase uansett årstid. På sommeren kan man sette seg i parken med en bok, barna kan leke i lekeapparatene (som Oslo kommune oppgraderer i 2017/2018), og man kan delta på det årlige olabilløpet arrangert av ildsjelene i Iladalens venner. Om vinteren blir parken til en super akebakke, og er det kaldt nok blir det også anlagt en skøytebane for barna.

St. Hanshaugen
https://no.wikipedia.org/wiki/St._Hanshaugen_(park)
Et av Oslos største parkanlegg. Flott utsikt over Oslo fra toppen. Uteservering på sommeren. Arrangeres ofte gratis utekino i parken -søk opp på facebook.

Akerselva
https://no.wikipedia.org/wiki/Akerselva og https://nyhetsrom.bymiljoetaten.no/opplevoslo/akerselva/

Om lag åtte kilometer opparbeidet turvei langs Akerselva, fra Vaterland i sør, via Sagene og Myraløkka og Nydalen, til Maridalsvannet i nord.

Myraløkka
https://no.wikipedia.org/wiki/Myral%C3%B8kka
Parken Myraløkka er cirka 40 mål stor og ligger i en skålformet helling fra Maridalsveien i vest og Arendalsgata i nord ned mot Akerselva. Turveien langs elva går gjennom Myraløkka. De store åpne gresslettene i hellingen er mye brukt til aking om vinteren, og turgåing og opphold om sommeren. De siste årene har det vært arrangert gratis friluftskonsert der i juni.

Voldsløkka
https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/idrettsanlegg/voldslokka-idrettspark/#gref
https://no.wikipedia.org/wiki/Voldsl%C3%B8kka
Skating (Oslos første innendørs skatehall), utendørs skøytebane, bandy og landhockey, sandvolleyball, tennis og fotball.

Mølleparken
http://skatesite.no/sites/oslo_molleparken.html
Skating, fotball,

Myrens sportssenter
http://myrens.no/
Oslos råeste treningssenter. Tilbyr treningsstudio, gruppetrenigstimer og klatre- og buldrevegger.

Gym Ila
http://gymila.no/
Komplett trenigssenter med kampsport

Fresh Fitness, St. Hanshaugen
https://www.freshfitness.no/finn-senter/ostlandet/st.-hanshaugen/

Oslo Yoga
http://www.osloyoga.no/

Omfattende yogatilbud, både faste kurs, workshops og drop-in timer.

Bislet Bad og trening
http://www.bisletbadogtrening.no/
Bislet Bad er en svømmehall og treningssenter i Oslo, tegnet av arkitektene Harald Aars og Lorentz Harboe Ree. Anlegget ligger på Bislett like ved Bislett stadion og stod ferdig i 1920.

SPISESTEDER/ CAFEER/ PUBER:

Lofthus samvirkelag, Tranen/ Åpent bakeri
http://www.tranen.no/
Bakeri på dagen, byens beste pizza på kvelden. Alexander Kiellands plass.

Colonel Mustard
http://www.colonelmustard.no/
En av bydelens beste uteserveringer på sommeren. Topp for spillentusiasten. Mat og drikke. Alexander Kiellands plass.

Skaperverket Café, Stockfleths gate
https://nb-no.facebook.com/skaperverketsagene/
Nabolagscafé, salg av secondhandklær og trivelig betjening. Følg med på facebooksiden for spennende konsertprogram.

Tre stuer & bar
http://trestuerogbar.no/
En gastropub i Oslo. Fin musikk, god mat og utvalg av drikkevarer. Topp uteservering på sommeren. Alexander Kiellands plass.

Paul's Boutique
https://nb-no.facebook.com/PaulsBoutiqueOslo/
Kåret til Oslos beste utested av Natt&Dag i 2017. Alexander Kiellands plass..

Mysterud Bar
https://nb-no.facebook.com/mysterudbar/

Kaffe, øl og topp stemning i lokalhistorisk sus på Sagene.

Sagene Lunsjbar
http://www.sagenelunsjbar.no/
Ønsker du å komme til Sagene og skravle, ta en kopp kaffe, dele en flaske vin med en god venn så er du hjertelig velkommen! Det er ikke spiseplikt.

Nazar café-bar, Sagene samfunnshus
http://www.sagenesamfunnshus.no/om-oss/nazar-cafe-bar/
God mat, eget lekeområde for barn.

The Kasbah
https://www.thekasbah.no/
The Kasbah is a local corner café in Alexander Kiellands plass in Oslo where you can hang out with friends, have a drink, eat healthy home made Middle Eastern food and relax.

Kickoff sportsbar
https://nb-no.facebook.com/Kjellandsportsbar/
Fotball på storskjerm. Alexander Kiellandsplass.

Mathallen/ Vulkan
https://mathallenoslo.no/ og http://www.vulkanoslo.no/
En arena for unike smaksopplevelser med det beste av norsk og internasjonal mat, mennesker og atmosfære, og et samlingspunkt for mattrender.

TEATER:

Det Andre Teatret
http://detandreteatret.no/
Nesten som et ordentlig teater, bare litt morsommere. Huser Oslos aller beste impro, internasjonale gjestespill og ymse annet gøy. Forestillinger, kurs og workshops. Mulig å kjøpe snacks og drikkevarer i forbindelse med forestillinger.

DIVERSE:

Sagene Samfunnshus
http://www.sagenesamfunnshus.no/
Sagene samfunnshus drives av Bydels Sagenes Enhet for kultur og nærmiljø, i samarbeid med Nazar cafe-bar og Oslo yoga. Formålet er å skape en variert og levende møteplass for nærmiljøet, med ulike aktiviteter og tilbud. Samfunnshuset huser omlag 2800 arrangementer/aktiviteter i året, med rundt 170 000 besøk.

The Kasbah Hub
https://www.thekasbahhub.com/
The Kasbah Hub is a laid-back coworking, event and community space with flexible memberships and passion for change and desentralisation

Savner du ditt tilbud i nærmiljøet på denne listen? Vi setter pris på alle tips! Benytt kontaktskjema på bunnen av siden for å tipse styret om steder.

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

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

1. Konstituering

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

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

1.3. Registrering av stemmeberettigede
21 andelseiere
5 fullmakter
Totalt 26 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Vedtak: Tatt til orientering

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

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

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

7. Styrets saker

7.1. Utskifting av vinduer og balkongdører i leiligheter

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

- Vi vil innhente tilbud fra 2 til 3 aktører

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

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

- Vi vil sjekke med Enova om vi kan få støtte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslagsstiller: Styret

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

Blir ikke sak 7.1 vedtatt, faller sak 7.2 bort.

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

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

7.3 Utskifting av bodvinduer

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Innkomne saker

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

Forslagsstiller: Emil Halseth – andel 43

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Veranda

Forslagsstiller: Joakim Magnussen – andel 62

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

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

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

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

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

Forslaget krever kvalifisert flertall.

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

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

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

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

ecit | Sign

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

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



SEALED

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

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

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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

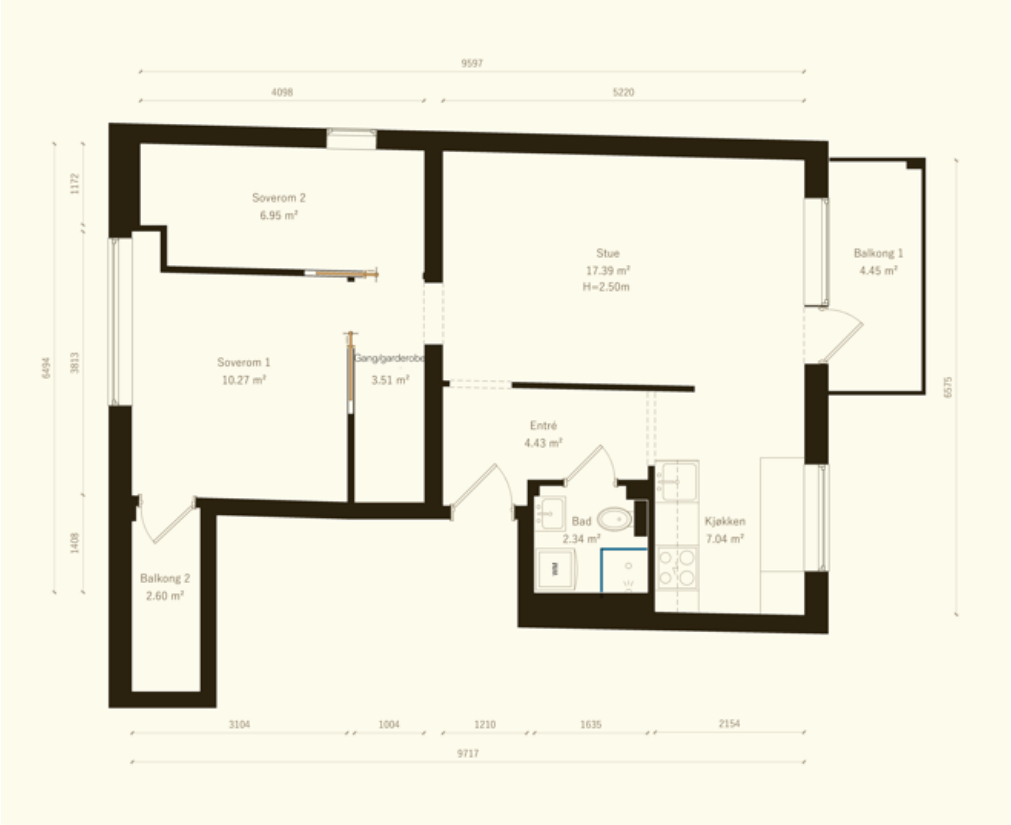
Uelands gate 59 B, 0460 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 231

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2428 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UC1145

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

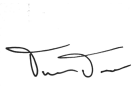
BO3D

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

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Uelands gate 59 B, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1941 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i mur- og betongkonstruksjoner, med fasader av teglstein og malt puss. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0301

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Enkelte vegger er åpnet.
Det er etablert soverom.

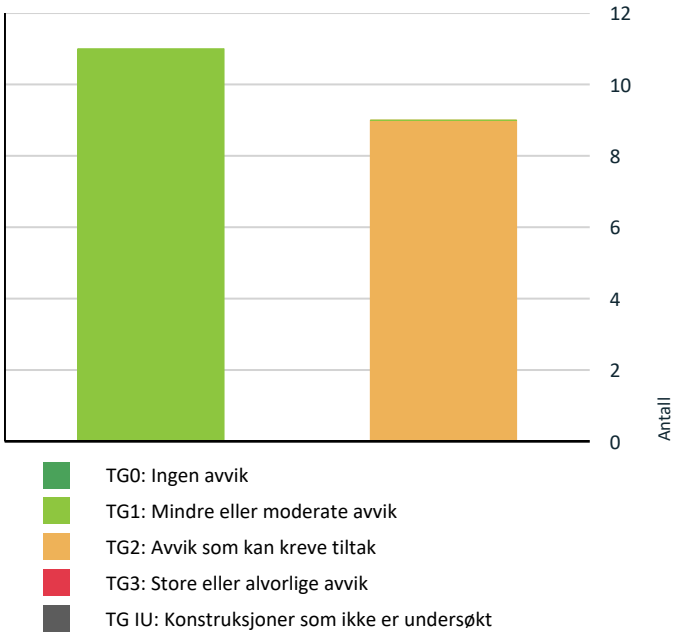
Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0301

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong ved soverom	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

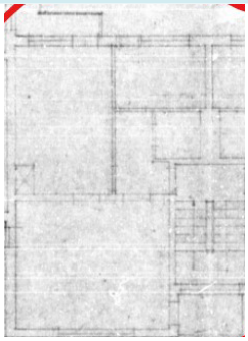
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0301



Byggeår
1941

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2025.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/37dB). Døren er utstyrt med kikkehull.

Tilstandsrapport



Produktinformasjon

TG 1 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdører med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2025.



Produksjonsår

TG 1 Balkong ved stue

Beskrivelse

Omtrent østvendt balkong på 4,45 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treheller.

Rekkverkshøyde: 98 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Himmelretning er vurdert ut i fra balkongens lengderetning.

TG 2 Balkong ved soverom

Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong på 2,6 kvm med utgang fra soverom. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med treheller.

Rekkverkshøyde: 98 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Himmelretning er vurdert ut i fra balkongens lengderetning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Forholdet kan over tid gi redusert overflatebeskyttelse og økt nedbrytning av materialene. Rengjøring og vedlikehold bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Borettslaget opplyser at det foreligger en vedlikeholdsplan utarbeidet av OPAK i 2018. Planen er ikke distribuert til beboerne, da den forvaltes av styret. Det opplyses at dokumentasjonen kan oversendes fra styret ved behov. Det er fremlagt en oversikt over gjennomførte og planlagte vedlikeholdsarbeider. I tilstandsrapport fra OPAK (2018) er fasader, oppganger, taktekking og isolasjon vurdert som tilfredsstillende i følge eier. Kontakt styret for ytterligere informasjon om fremtidig vedlikehold etc..

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og originalt heltre gulv.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis knirk, samt bruksslitasje, slitasje på gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom det er ønskelig.



Overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 12 mm
Totalt avvik er målt til ca: 17 mm

Målinger er utført i stort soverom:
Lokalt avvik er målt til ca: 11 mm

Tilstandsrapport

Totalt avvik er målt til ca: 12 mm

Tidligere prospekt opplyser om nivåforskjell på lite soverom på ca 25 mm.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1941

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2006 i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvise skruehull i fliser.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er noe bomlyd i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skruehull må jevnlig kontrolleres og ved behov tettes med egnet materiale for å forhindre at vann ledes inn i konstruksjonen.

Sprekker i fliser ved innfesting av dorullholder har kun estetisk betydning. Flis kan skiftes om ønsket.

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.



Skruehull



Sprekker i fliser

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis bomlyd. Årsak til bomlyd kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning.
Det er registrert enkelte skader i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Det er registrert enkelte skader i fuger. Forholdet kan over tid gi redusert tetthet i overganger og økt risiko for fuktinntrengning. Fugene bør utbedres eller fornyes ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Ukjent
Vegger: Ukjent

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

I følge eier er vannlås fuget med kitt, da dette var anbefalt av rørlegger. Dette for å hindre lukt, eier understreker at det ikke kommer lukt fra avløpsrør når kitt er påført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt kan ikke konstateres.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

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

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.



Sluk

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig, undersøkelser utført fra kjøkken.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betong/mur.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2, til tross for gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader, da restlevetiden er, eller kan være, begrenset.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og støpt benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, underlimt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilkoblet felles anlegg.
Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen strider mot borettslaget/sameiets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved ventilator med kullfilter gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av plastrør og eldre kobberør.

Interne stoppeventiler plassert luke ved bad.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Stoppeventil

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken/bad i plast og eldre soilrør.

Hentet fra tidligere prospekt:
2020: Rørfornyelse i regi av borettslaget.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue og på stort soverom.

Eier har skiftet ventiler på radiatorer i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på røropplegget og radiatorer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert øker risikoen for driftsfeil på anlegget. Eldre komponenter kan få redusert funksjon. Anlegget bør følges opp med jevnlig service og kontroll av autorisert fagperson for å sikre forsvarlig drift og for å vurdere behov for oppgradering eller fornyelse over tid.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er varmekabler på gulvet på badet. De fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Så vidt vi vet

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

   Ukjent

   Bad er fra etter 1999. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.
   Det foreligger dokumentasjon på det elektriske arbeidet knyttet til kjøkken (samsvarserklæring fra Montera Elektro & VVS AS).

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Dagslysflate: Det minste soverommet har et gulvareal på ca. 7 kvm med daglysflate på ca. 0,6 kvm, som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet.

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

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Forholdet kan gi begrenset dagslys i rommet og avviker fra anbefalt nivå. Tiltak kan være begrenset, men forholdet bør tas med i vurderingen av rommets bruk og kvalitet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

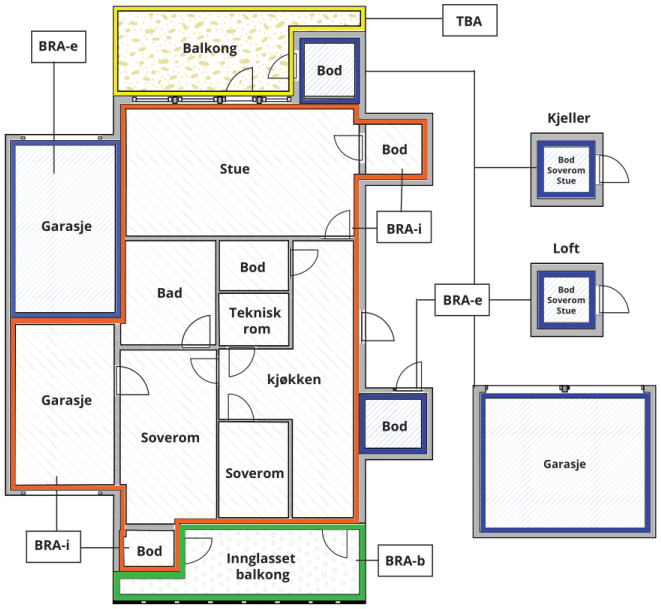
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0301

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	55			55	7
Kjeller		6		6	
SUM	**55**	**6**			**7**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

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

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Alle rom er benevnt etter dagens bruk.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,50m

Bod i kjeller på 5,8 kvm. Bod er merket med: 303

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Enkelte vegger er åpnet.
Det er etablert soverom.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Tidligere eier:
2021 (September): Installering av overgang til ny kran under kjøkkenbenken. Montering av to nye kuleventiler med overgang til ny kran. Jobb levert av Proff Rørlegger AS.
Dokumentasjon: Ja (Faktura foreligger).
2021 (August): Kapping og plugging av overflødig radiatorrør på kjøkkenet. Tapping av varmeanlegg i kjeller,
Dokumentasjon: Ja (Faktura foreligger).
2021: Ny baderomsinnredning
Mangler dokumentasjon
2021 (Mai): Montering av benkeplatene fra Nerostein.
Mangler dokumentasjon
2021 (Februar): Riving av gammelt kjøkken, og montering av nytt kjøkken gjennom Montera. Elektriker og rørlegger i den forbindelse og gjennom Montera.
Mangler dokumentasjon.
2021 (Februar): Riving av vegg og oppsetting av lettvegg. Maling og parkettlegging. Arbeidet ble gjort av Waldi Waldemar Mucha, org nr: 995 154 269
Mangler dokumentasjon.

Vi har dokumentasjon på elektriker og rørlegger knyttet til kjøkken fra 2021

I vår botid:
2024: Rørleggerarbeid på bad: Utskifting av dusjbatteri til ny takdusjpakke, samt bytte av vannlås. Arbeidet ble gjort av Boligrørleggeren AS
Har kvittering og fakturagrunnlag.
2025: Nye lamper på stue, kjøkken og soverom, samt app-styrte (trådløse) lysbrytere fra plejd.
Ingen dokumentasjon.
2025: Bygging av lettvegg på soverom. Arbeidet er selvgjort.
Ingen dokumentasjon.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Emil Strøm Halseth	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Uelands gate 59 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Uelands Gate 59

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET UELANDS GATE 59	956464218			Walle Elisabeth, Halseth Emil Mathias Strøm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
43

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig 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.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

WALDI WALDEMAR MUCHA

GAMLEVEGEN 347
2830 RAUFOSS
Telefon 968 697 55 Bank 1503.15.41988

E-post: waldi@vp.pl

Org.nr.995154269MVA

Faktura 81

ERLAND GREV HESTHAGEN
UELANDS GATE 59 B
0460 OSLO

Leveringsadresse
UELANDS GATE 59 B
0460 OSLO

Side	1
Ordrenr.	94
Kundenr.	30093
Prosjekt	
Avdeling	
Leveringsform	Postpakke
Lev.betingelser	Mottaker betaler frakt
Leveringsdato	
Valuta	NOK
KID	
Fakturadato	24.02.2021
Bet. betingelser	Netto 10 dager
Forfallsdato	06.03.2021

Produktnr.	*Produktbeskrivelse*	*Fakturert*	*Levert*	*Enhetspris*	*Rabatt*	*Mva.*	*Sum*
1	MALERI	51,00	51,00	340,00		25,00%	17 340,00

Mva. %	Mva-grunnlag	Mva.
25,00 %	17 340,00	4 335,00

Netto	*Rabatt*	*Mva.*	*Sum inkl. mva.*
17 340,00	0,00	4 335,00	**21 675,00**

1503.15.41988 **21 675,00**

06.03.2021

Fakturanr.	81
Ordrenr.	94
Kundenr.	30093

ERLAND GREV HESTHAGEN
UELANDS GATE 59 B
0460 OSLO

WALDI WALDEMAR MUCHA
GAMLEVEGEN 347
2830 RAUFOSS

21675 00 1503.15.41988

Retur:
Proff Rørlegger AS
Fjellskrenten 28
2016 FROGNER

Erland Grev Hesthagen
Uelands gate 59b
0460 OSLO

Forfallsdato	07.10.2021
Kontonr.	1503 31 98733
Å betale	3 822,50

Fakturanr.	3361
Dato	06.10.2021
Kundenr.	10606

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

FAKTURA

Fakturakopi BETALT med visa.

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Rørleggertjenester Vann avst. Innmont av 2 x kuleventiler med overgang til ny kran.	1 360,00	1	25 %	1 700,00
Servicebil	490,00	1	25 %	612,50
Materiell	1 088,00	1	25 %	1 360,00

Fortsetter på neste side

Kvittering

Innbetalt til konto
1503 31 98733

Beløp
3.822,50

Betalerens kontonummer

Betalingsinformasjon
Fakturanr: 3361
Kundenr: 10606

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

GIRO

Betalings-frist
07.10.2021

Underskrift ved girering
Kan ikke benyttes som brevgiro

Betalt av
Erland Grev Hesthagen
Uelands gate 59b

0460 OSLO

Betalt til
Proff Rørlegger AS
Fjellskrenten 28

2016 FROGNER

Belast konto

Kvittering tilbake

H

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto
	3 822	50	1503 31 98733

FAKTURA

Forfallsdato	**07.10.2021**
Kontonr.	**1503 31 98733**
Å betale	**3 822,50**

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Bomring	120,00	1	25 %	150,00

Netto	3 058,00
Mva	764,50
Å betale	3 822,50

Alle beløp er oppgitt i NOK

Retur:
Proff Rørlegger AS
Fjellskrenten 28
2016 FROGNER

Erland Grev Hesthagen
Uelands gate 59b
0460 OSLO

Forfallsdato	01.09.2021
Kontonr.	1503 31 98733
Å betale	4 367,50

Fakturanr.	3332
Dato	31.08.2021
Kundenr.	10606

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

FAKTURA

Fakturakopi BETALT med visa.

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Rørleggertjenester Tapping av varmeanlegg i kjeller. Kapping og plugging av overflødige radiatorrør til kjøkken.	2 550,00	1	25 %	3 187,50
Materiell	334,00	1	25 %	417,50
Servicebil	490,00	1	25 %	612,50

Fortsetter på neste side

Kvittering

Innbetalt til konto
1503 31 98733

Beløp
4.367,50

Betalerens kontonummer

Betalingsinformasjon
Fakturanr: 3332
Kundenr: 10606

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

GIRO

Betalings-frist
01.09.2021

Underskrift ved girering
Kan ikke benyttes som brevgiro

Betalt av
Erland Grev Hesthagen
Uelands gate 59b

0460 OSLO

Betalt til
Proff Rørlegger AS
Fjellskrenten 28

2016 FROGNER

Belast konto

Kvittering tilbake

H	**Kundeidentifikasjon (KID)**	**Kroner**	**Øre**	**Til konto**
		4 367	50	1503 31 98733

FAKTURA

Forfallsdato	**01.09.2021**
Kontonr.	**1503 31 98733**
Å betale	**4 367,50**

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Sum
Bomring	120,00	1	25 %	150,00

Netto	3 494,00
Mva	873,50
Å betale	4 367,50

Alle beløp er oppgitt i NOK

Montera Elektro & VVS AS
Professor Birkelands vei 26A
1081 OSLO, Norge
Foretaksregisteret: NO 916 667 124 MVA
Telefon: 21510052
E-post: faktura@monteraelektro.no

Erland Grev Hesthagen
Uelands gate 59B
0460 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	13406
Fakturadato:	2021-06-08
Kundenr.:	15694

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2021-06-22
Kontonummer:	1503.71.08348
Bank:	DNB
IBAN-nummer:	NO3715037108348
SWIFT-kode:	DNBANOKK
KID:	1340611

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Ordrenummer:	12820
Ordredato:	2021-03-17
Vår kontakt:	Ulf Larsson
Leveransested:	Uelands gate 59B 0460 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Servicebil kostnad/ Oppmøte	1	600,00	600,00	150,00	750,00
Elektriker-arbeid pr. time	3	848,00	2 544,00	636,00	3 180,00
Diverse el-materiell: Diverse materiell: Stikkontakter, wago, festmateriell, castor, PR. kabel, koblingsboks, vegg-lokk.	1	738,00	738,00	184,50	922,50
Dokumentasjon/ sluttkontroll/ samsvarserklæring	1	350,00	350,00	87,50	437,50
Sum			4 232,00	1 058,00	5 290,00
Betales til bankkonto 1503.71.08348, KID: 1340611					**NOK 5 290,00**

Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Montera Elektro & VVS AS	Firma/Navn:	Erland Grev Hesthagen
Kontaktperson:	Ulf Larsson	Kontaktperson:	
Adresse:	Professor Birkelands vei 26A	Adresse:	Uelands gate 59B
Postnr/Sted:	1081 OSLO	Postnr/Sted:	0460 Oslo
Telefon:	21510052	Telefon:	
E-post:	faktura@monteraelektro.no	E-post:	erland.hesthagen@gmail.com
Ordre		***Kunde***	
Ordrenummer:	12820	Kundenummer:	15694

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Erland Grev Hesthagen
Adresse:	Uelands gate 59B
Postnr/Sted:	0460 Oslo

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Bolighus
NEK 400: 2006	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Kjøkken.

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	***Ja***	***Nei***	***Ikke aktuelt***	***KOMMENTAR***
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	☐	☐	☒	
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
-Montering av stikkontakt til kjøkken. -Montering av kunden sin rehab komfyrvakt (micromatik). -Tilkobling av platetoppen og stekeovn.

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Thanh Van Tran
Dato:	2021-03-23
Signatur:	Elektronisk signert av Thanh Van Tran. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Montera Elektro & VVS AS	Firma/Navn:	Erland Grev Hesthagen
Kontaktperson:	Ulf Larsson	Kontaktperson:	
Adresse:	Professor Birkelands vei 26A	Adresse:	Uelands gate 59B
Postnr/Sted:	1081 OSLO	Postnr/Sted:	0460 Oslo
Telefon:	21510052	Telefon:	
E-post:	faktura@monteraelektro.no	E-post:	erland.hesthagen@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	12820	Kundenummer:	15694
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Erland Grev Hesthagen		
Adresse:	Uelands gate 59B		
Postnr/Sted:	0460 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	
Arbeidsbeskrivelse:	-Montering av stikkontakt til kjøkken. -Montering av kunden sin rehab komfyrvakt (micromatik). -Tilkobling av platetoppen og stekeovn.
Kommentar:	
NEK400:	2006
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Ulf Larsson
Dato:	2021-03-23
Signatur:	Elektronisk signert av Ulf Larsson. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Vedtekter

Vedtatt på generalforsamling den 18. april 2007.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

Borettslagets forretningsadresse er i Oslo.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Det er ikke forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i Borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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