PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OLAV NYGARDS VEG 26

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Olav Nygards veg 26

1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 1 etasje.
Olav Nygards veg 26
0688 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 24/06/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:147, Bnr: 201
Hjemmelshaver:	Olaug Johnsen.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	218
Byggeår:	1961
Tomt:	39.546 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole-Petter Bangen.
Befaringsdato:	19.06.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt med opparbeidede fellesarealer. Asfalterte adkomstveier.
Gåavstand til kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til kjelleretasje.
Støpt armert betongsåle, antatt fundamentert til faste masser. Bærende konstruksjoner av betong.
Fasadene er tekket med teglstein og panel av tre.
Pulttak med takpapp på takbjelker som antas er isolert og lektet ut.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med behov for oppgradering av alle rom.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet.
Øvrige rom med unntak av gangen oppvarmes med fjernvarme via radiatorer.
Lagring: kjellerbod merket 201.
Parkering: 75 garasjeplasser i Ulsrud garasjelag og en del biloppstillingsplasser. Må leies særskilt.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenken.
Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Tak: hvite takplater i gangen. Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. 3-stavs parkett i stue og gang.
Linoleumsbelegg på begge soverommene og i boden.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen opplyste.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	67			9	66	1
Kjellerbod		4				
SUM BYGNING	67	4		9	66	1
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer bod i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles sportsbod og vaskeri i kjelleretasjen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

24/06/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Frittstående servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning av slette fronter med to skapdører.
Overskap med to speildører og lyslist.
Dusjsonen har vært adskilt med forheng.
Dusj med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Bad fra ukjent år.
Badet fremstår velholdt, uten behov for strakstiltak.
Det bør likevel påberegnes oppgradert innen rimelig tid.
Nyere toalett og servant.
Fuktskjolder på innredningen.
Hull i fliser etter tidligere oppheng.
Sprekker i silikonfuger.
Hullyd i fliser.Vurderes ikke som bom, da det ikke er registrert løse fliser eller riss i fuger.
Vindu av tre er for nærmere dusjsonen iht forskrifter og anbefalinger.
Anbefales å være nøye med utlufting og holde vinduet under observasjon.
Det er fuktkontrollert på vinduet, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.





TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 150 mm x 150 mm fliser.

Merknader: Sprekker i silkonfuger, primært hvor veggflisene er for lave/ikke dekker.
Enkelte sprekker i mørtelfuger.
Avskalling av flis i dusjsonen.
Det er målt 13 mm fall fra senter sluk til terskelen på 1700 mm lengde.
Iht dagens forskrifter og normer skal det være minimum 1:100 fall på hele gulvet.
Det er målt tilfredsstillende fall i våtsonen.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.



TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra ukjent år.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.




Plastsluk med synlig antatt banemembran under klemringen.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatsik Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner på skuffeseksjonen.
Laminerte benkeplater.
Stålvask med 1- greps blandebatteri og avrenningsplate.
Ventilator med kullfilter.



Merknader: Eldre skapskrog og nyere fronter på innredningen.
Løsnet og avrevet folie i fronter på benkeplatene, enkelte steder.
Det anbefales installering av automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt ihht dagens forskrifter.
Estimert kostnad er 12.000,-

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 10 mm.
Høyder i leiligheten: 2.50-53 meter.
Dører av tre med slette fronter.

Merknader: Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.
Det må påberegnes oppgradering av overflatene i store deler av leiligheten.
Dør fra gang til stue og kjøkken er demontert og lagret i kjellerboden.
Eldre radiatorer.




4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med 3- lag isolerglass.
Datostemplet 1986.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og Kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40. Ukjent alder.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt balkong på 9 m².
Originalt inntrukket betongkonstruksjon som er utvidet etter byggeår.
Stål og betongkonstruksjoner.
Malte betongdekker.
Synlig fall mot sluk ved utkraget del.
Rekkverk kledd med plater og glass.
Innglasset over rekkverkene på kortsidene.
Fjernstyrt markise og enkel stikkontakt på veggen.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Iht dagens forskrifter skal minimumshøyden være 1.0 meter.
Avflasset maling på gulvet ved utkraget del.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.



Vannledninger av rustfri stål og kobber.
Synlig avløpsrør av støpejern og plast.

Merknader: Mrk. Det er ikke observert lokale stoppekraner i leiligheten.
Hovedstoppekranen antas å være i kjelleretasjen. Ikke besiktiget.
Vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG iu

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles bereder for boligblokken antas å være i kjelleretasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2

6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i ukjent år.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Oppdriftsventilasjon med tilluftsspalte under dørbladet på badet.
Ventilator med kullfilter og veggventil på yttervegg, på kjøkkenet.

Merknader: Eldre veggventiler må påregnes utskiftet.
Ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter ihht avtrekk på kjøkken og bad.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater avtrekk i felles kanaler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler,
brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 35 ampere og 4 stk kurser.

Merknader: Det er ikke fremlagt fullstendig egenerklæringsskjema, da boligen selges som et dødsbo.
Det må påberegnes oppgradering av det elektriske anlegget innvendig i leiligheten.
Det anbefales alltid en generell kontroll av anlegg som er av eldre dato.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger: Det er ikke fullstendig utfylt egenerklæringsskjema, da boligen selges som dødsbo.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Hull i enkelte fliser. Fuktskjoler på innredningen.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Ikke tilstrekkelig fall på hele gulvet iht dagens forskrifter og normer.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder?
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Gjenstående levetid på skrogene, benkeplater og ventilator.
3.1	Andre rom
	Markante skader og slitasje på vegg og gulvoverflater.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og balkongdøren har passert over halvparten av antatt levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Vannrør av kobber har passert over halvparten av anbefalt brukstid.
6.3	Ventilasjon
	Gjenstående levetid på veggventiler. Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad ihht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250148

Selger 1 navn
Ole-Petter Bangen

Gateadresse
Olav Nygards veg 26

Poststed	Postnr
OSLO	0688

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Olaug Johnsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ole-Petter Bangen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250148

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250148

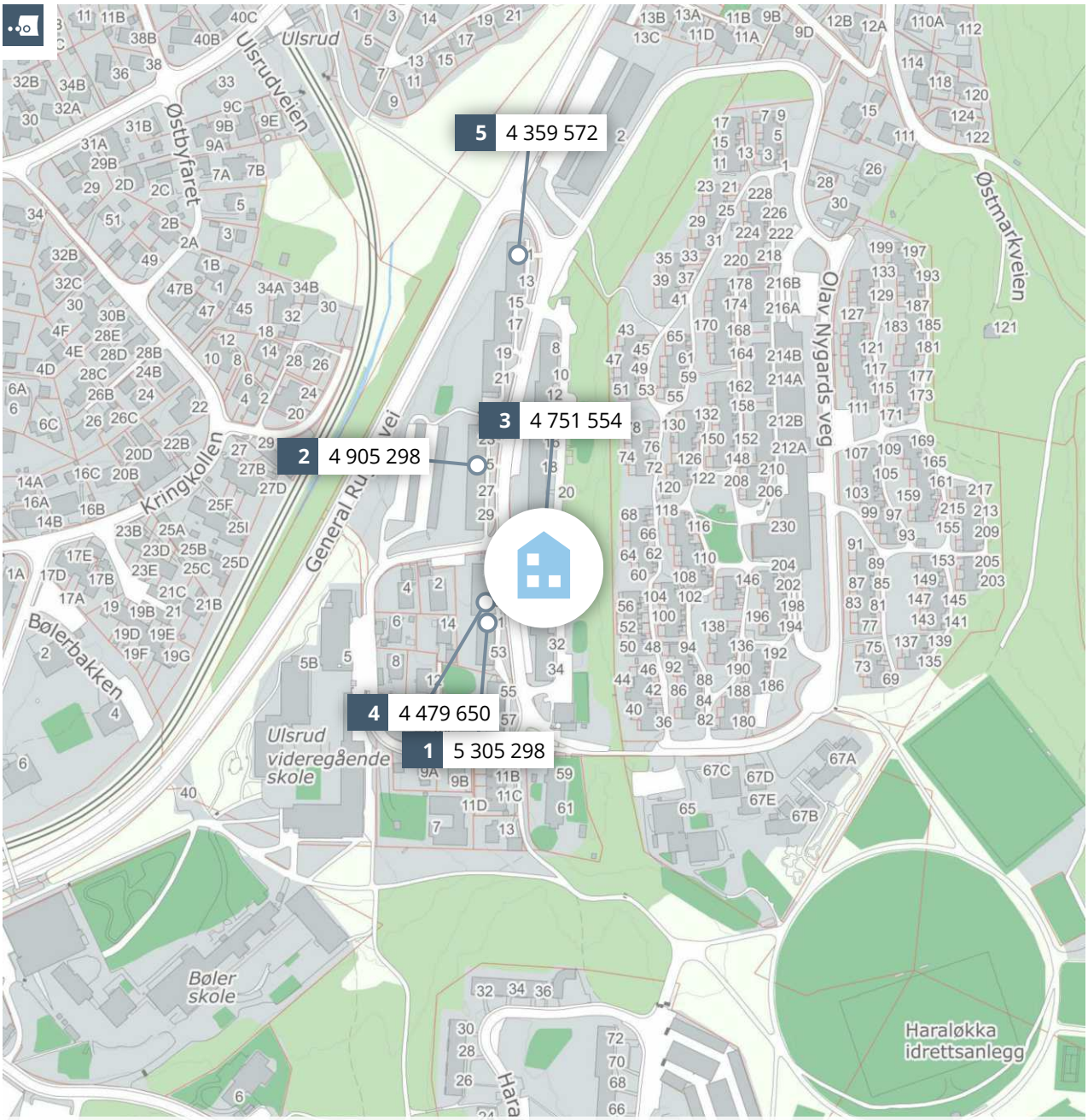
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Petter Bangen	6702d99d20d68c98913d a8b21df7a789160e44ee	03.06.2025 07:14:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250148

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



Meglers verdivurdering

OLAV NYGARDS VEG 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 27.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olav Nygards veg 26, 0688 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 147 BNR 201 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TVETERÅSEN

Verdivurdert til

3 990 000

59 572	4 049 572	60 441
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	4 923
Formue	6 578
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Olav Nygards veg 51 67 m² 1961 3. etg 2 sov	29.05.2024	4 590 000	**5 250 000**	55 298	5 305 298	**79 184**
2 Olav Nygards veg 25 67 m² 1961 2. etg 2 sov	09.07.2024	4 700 000	**4 850 000**	55 298	4 905 298	**73 213**
3 Olav Nygards veg 24 66 m² 1961 2. etg 2 sov	07.01.2025	4 490 000	**4 700 000**	51 554	4 751 554	**71 993**
4 Olav Nygards veg 49 68 m² 1961 3. etg 2 sov	03.03.2025	3 900 000	**4 430 000**	49 650	4 479 650	**65 877**
5 Olav Nygards veg 11 68 m² 1961 3. etg 2 sov	04.07.2025	4 350 000	**4 300 000**	59 572	4 359 572	**64 111**

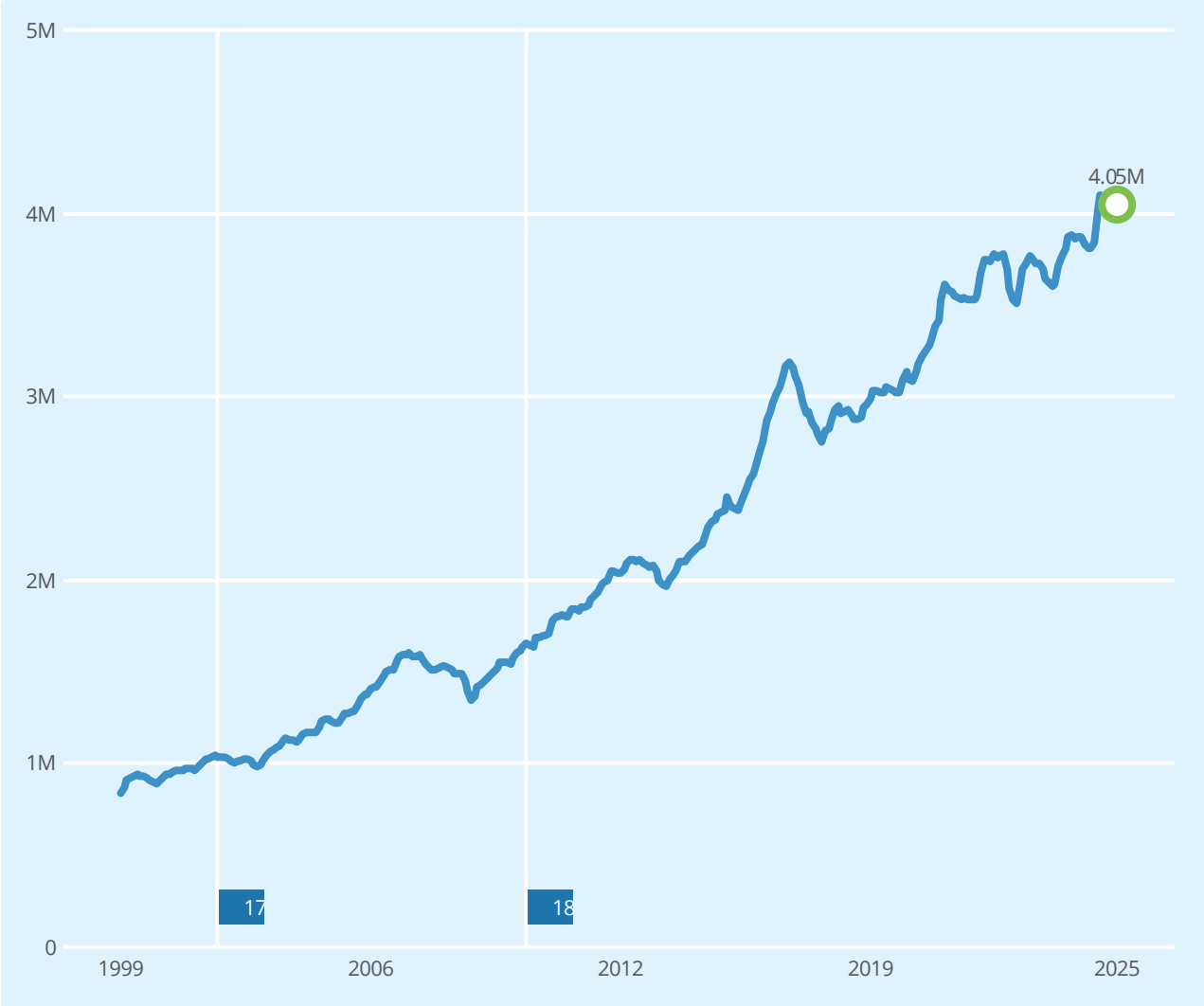
Lys 3-roms med solrik balkong og en tilbaketrukket beliggenhet ved Østmarka. Kort vei til T-bane og buss.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+11 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.09.2000	29.09.2000		-	1 050 000	0	1 050 000

Leiligheter til salgs i TVETERÅSEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i TVETERÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4.7M
4.5M
4.3M
4 269 000 Salgspris i snitt
4 063 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.7M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager
for 5.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

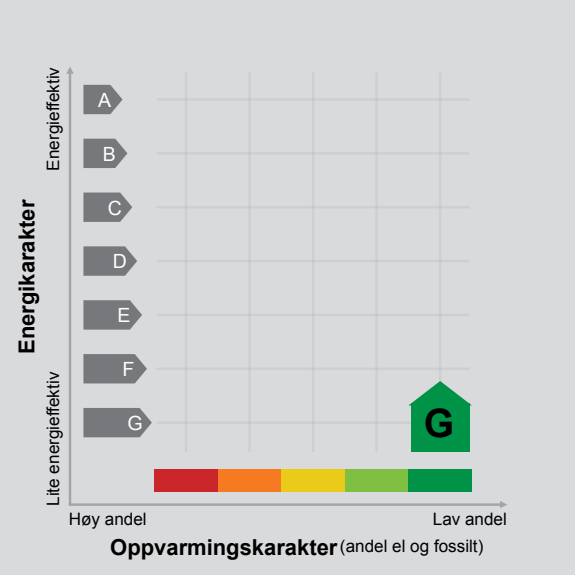
80 211 Østensjø bydel i snitt siste 6 mnd

74 090 TVETERÅSEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

60 441 Olav Nygards veg 26
Totalpris 4 049 572

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Nygards veg 26
Postnummer	0688
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80337132
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148437
Dato	27.07.2025



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

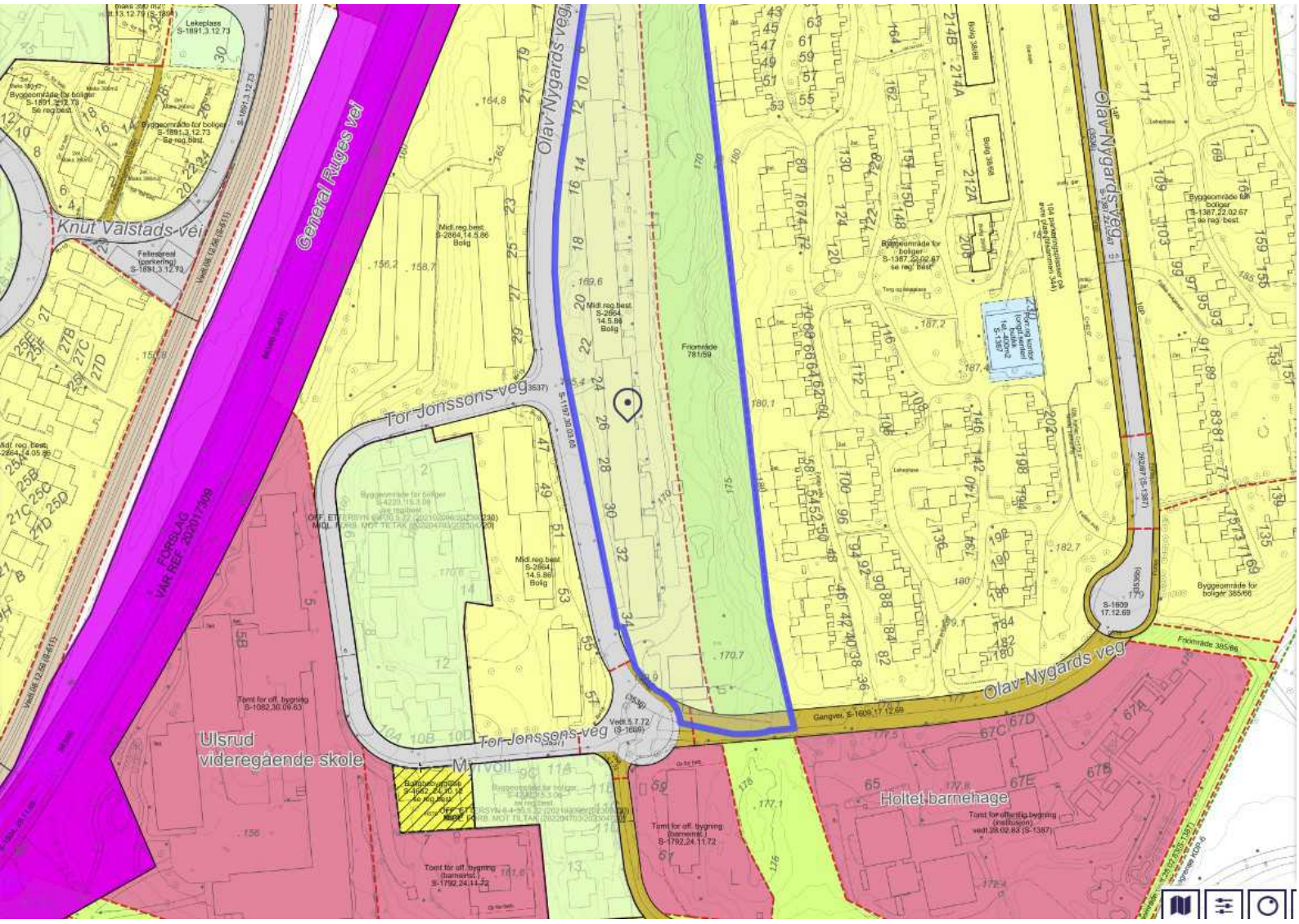
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Knut Valstads vei
General Ruges vei
Olav Nygards veg
Tor Jonssons veg
Olav Nygards veg
Ulsrud videregående skole
Holtet barnehage
Friområde 781/59
Friområde 385/66
Byggeområde for boliger 385/66
Midl. reg. best. S-2664, 14.5.86 Bolig
Byggeområde for boliger S-1367,22.02.67 se reg. best
Gangvei, S-1609,17.12.69
Veitt. 5.7.72 (S-1609)
Tomt for off. bygning S-1082,30.09.63
Tomt for off. bygning (barnehage) S-1792,24.11.72
Tomt for offentlig bygning (institusjon) vedt.28.02.83 (S-1387)
FORSLAG VAR REF 202017809

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag		V³r ref.:	104/201	Fødselsdato eier:	29.03.1924
Olav Nygards veg 26		Type:	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO		Eiere:	Olaug Johnsen		
Organisasjonsnr:	954 907 708	Andelsnr:	218		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 899

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter l³n	73
	Avdrag fellesl³n	16
	Avdrag l³n	180
	Avdrag l³n	337
	Renter l³n	39
	Renter fellesl³n	133
	Felleskostnader	3 803
	Bredb³nd	179
Objekt:	TRAPPEVASK, 104/201 (121 - 201)	139

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025 Tot. utg. i kr.: 4 923

Felleskostnader:	Renter l³n	73
	Avdrag fellesl³n	16
	Avdrag l³n	180
	Avdrag l³n	337
	Renter l³n	39
	Renter fellesl³n	133
	Felleskostnader	3 803
	Bredb³nd	203
Objekt:	TRAPPEVASK, 104/201 (121 - 201)	139

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 59 572 Gjeld siste ³rsoppg.: 49 650

Klient ajourf. l³n: 14 358 417 Klient gj. s. ³rsoppg.: 11 966 767

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 1141484320, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 02.06.2025: 4.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 02.06.2025: 4 814 192

Andel av saldo: 19 974

(siste termin 01.10.2029)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³nenummer: 114148430, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 02.06.2025: 4.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 02.06.2025: 2 574 809

Andel av saldo: 10 683

(siste termin 01.10.2029)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag	V³ r ref.:	104/201	Fødselsdato eier:	29.03.1924
Olav Nygards veg 26	Type:	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO	Eiere:	Olaug J ohnsen		
Organisasjonsnr: 954 907 708				

3: Fellesgjeld

L³ nenummer: 83987264031, Handelsbanken
Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 02.06.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 479
Saldo per 02.06.2025: 6 969 416
Andel av saldo: 28 916
Første termin/første avdrag: 30.05.2025 (siste termin 30.04.2065)
Mnd terminer innfries 30.04.2065
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: SÆrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Cathrine Karlsen
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 96 A
Postnr/-sted:	0485 OSLO
Telefon:	Mob.: 41623700
E-post:	Styret.ulsrud@gmail.com
Webside:	www.ulsrud-brl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	49 650	Andre inntekter:	140
Annen formue:	6 578	Utgifter:	2 934		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 500
Andelsnr:	218	Partialobligasjonsnr:	218

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1961		
G³ rds/bruksnr:	147/201		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	47395

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586832

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.12.1948	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag	V³r ref.:	104/201	Fødselsdato eier:	29.03.1924
Olav Nygards veg 26	Type:	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO	Eiere:	Olaug Johnsen		
Organisasjonsnr: 954 907 708				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Eierskifte av garasjeplass i Ulsrud Garasjelag SA følger til et eierskiftegebyr på³ kr. 1.165,-

På³ GF 26/11/24 har har GF gitt styret fullmakt til³ ta opp lån inntil 48.000.000,- for³ finansiere vedlikeholdsprosjekt, gjennomføre mindre vedlikeholdskostnader de kan ta samtidig som rørprosjektet gjennomføres og sikre god likviditet i borettslaget de neste³ rene. Lån³ neopptaket skal skje på³ gunstige vilkår, og styret skal sikre at lån³ net betjenes på³ en forsvarlig må³te.

Borettslaget har opparbeidede parkeringsplasser som leies ut til andelseierne etter skriftlig søknad - leies sør skilt. Utleien administreres av styret som også³ fastsetter leie. Parkeringsplass følger ikke leilighet. Oppsigelse må³ sendes til styret ved salg av leilighet.

Parkering: 75 gar pl. i Ulsrud garasjelag og en del biloppst. plasser. Må³ leies sør skilt.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Ulsrud Borettslag

Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00
Ulsrud videregående skole i Aulaen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ulsrud Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Ulsrud videregående skole i Aulaen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kameraovervåkning av fyrhuset og åpne områder
- 5.2 Dyrehold- endring av husordensreglene

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Ekstern styreleder har en egen avtale som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024, og har fått utbetalt kr 215 000 i perioden. Deet resterende beløpet på kr 150 000 fordeles på styremedlemmer og 1. varamedlem.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 365 000 ,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning av fyrhuset og åpne områder

Saken er meldt inn av beboer Jenny Jørgenvik

Jeg har blitt utsatt for at kriminelle har brutt seg inn i bilen min og stjålet batterier og ødelagt den slik at bilen måtte kondemneres.

I den forbindelse ønsker jeg å fremme forslag om at det blir installert kameraovervåking, i alle fall ved Fyrhuset, men helst på alle åpne plasser i borettslaget.

Det blir nok ikke mindre av denne typen kriminalitet, og det ville føles mye tryggere hvis vi kunne overvåke områdene våre.

Forslag til vedtak: Det installeres kameraovervåkning ved fyrhuset og alle åpne plasser i borettslaget.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

Styrets innstilling: Det er strenge regler for kameraovervåkning på offentlige områder som alle åpne plasser, og det har en høy kostnad hvis ikke dette fungerer som et hinder for tyver. Det kan også være det er en utfordring med tyverier for akkurat denne

bilmodellen.

Politiet har sjelden kapasitet til å etterforske anmeldelser basert på video og bilder, og vil mest sannsynlig henlegge sakene uten noen konsekvenser. Det vil bli vanskelig å kunne identifisere hvem som utfører handlingene hvis man ikke kan se dette klart fra overvåkningen.

Styrets innstilling er å avvise forslaget.

5.2 Dyrehold- endring av husordensreglene

Forslag til endring av husordensreglene for husdyrhold.

2. Husdyrhold

"Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget."

Denne setningen fjernes og styret tar bort setningen om at det er forbudt med dyr som informasjon på hjemmesiden.

Bakgrunnen er at styret ved en god søknad og et ønske om å ha en hund eller katt vil akseptere dette, og vi mener at forbudet derfor blir en praksis som er vanskelig å håndheve i 2025. Det er dyrehold som godkjennes etter søknad og det kan være vanskelig å nekte noen eiere dette uten god grunn. Det er et ønske å opprettholde søknadsprosessen i oppgangene for å avdekke ekstrem allergi eller andre gode grunner fra naboene.

Det opprettholdes at dyrehold krever søknad til styret, så etter endringen vil det stå:

***Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det skal fylles ut et søknadsskjema fra naboer i samme oppgang som dokumentasjon til søknaden*.**

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene om gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyr må ikke luftes på borettslagets områder, så som lekeplasser fellesområder, og ikke tas med i kjellerganger og vaskeri.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Dersom dyret dør eller må avlives, kan man ikke automatisk anskaffe et nytt. Det må sendes ny søknad til styret, som vurderer søknaden på nytt.
5. Dersom styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forslag til vedtak: Endringen i punkt 2. Husdyrhold vedtas med simpelt flertall

Styrets innstilling: Endringen i husordensreglene punkt 2 vil samsvare bedre med dagens praksis, og styret innstiller derfor på at forslaget vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Cathrine Karlsen valgt for 2 år 2024

Styremedlem, Roy Thorbjørn Torp valgt for 2 år 2023
Styremedlem, Frode Spidsberg valgt for 2 år 2023
Styremedlem, Kim Helene Olsen valgt for 2 år 2023
Styremedlem, Lasse Grønning valgt for 2 år 2024
Varamedlem, Eva Anette Sørhagen valgt for 1 år 2024
Varamedlem, Zygmunt-Ragnar Rosada-Svendsen valgt for 1 år 2024
Varamedlem, Kafui Kwesi Adzah valgt for 1 år 2024

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling på generalforsamlingen.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer til styret. 1. varamedlemmet deltar på styremøtene.

6.3 Valg av valgkomite

Det velges en valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**724 792**	**979 792**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 164 187	1 171 389
Tilbakeføring av avskrivning	381 544	381 383
Kjøp / salg anleggsmidler	-243 381	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 807 600	-1 807 772
B. Årets endring disponible midler	**-505 250**	**-255 000**
C. Disponible midler	**219 542**	**724 792**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 380 982	2 149 641
Kortsiktig gjeld	-1 161 440	-1 424 848
C. Disponible midler	**219 542**	**724 792**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Ulsrud Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 701 131	12 926 074	13 639 705	14 917 858
Sum leieinntekt		**13 701 131**	**12 926 074**	**13 639 705**	**14 917 858**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	29 498	35 924	100 000	80 500
Sum annen inntekt		**29 498**	**35 924**	**100 000**	**80 500**
Sum inntekt		**13 730 629**	**12 961 998**	**13 739 705**	**14 998 358**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	978 677	915 831	869 000	948 050
Styrehonorar	3	364 000	364 000	373 940	365 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	381 544	381 383	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		3 397 923	2 750 916	2 700 000	2 750 000
Kostnad eiendom/lokale	5	833 779	969 119	1 056 000	995 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 480 624	2 132 067	2 477 000	2 800 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	449 016	476 453	389 001	437 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	81 093	69 552	72 000	92 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 160 842	1 082 600	906 002	21 320 000
Revisjonshonorar		15 853	15 141	15 000	15 390
Forretningsførerhonorar		262 185	248 753	249 000	249 000
Andre honorar	9	32 100	118 497	313 000	31 500
Kontorkostnad		137 292	185 204	67 001	105 000
TV/bredbånd		517 020	817 765	540 000	518 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		39 098	4 521	81 000	80 000
Salg og reklamekostnad		304	0	0	0
Kontingent og gaver		80 470	86 722	89 000	78 000
Forsikring		675 243	637 333	676 000	775 000
Andre kostnader	10	71 794	40 567	46 000	39 000
Sum kostnad		**11 958 857**	**11 296 423**	**10 918 944**	**31 598 540**
Driftsresultat		**1 771 772**	**1 665 575**	**2 820 761**	**-16 600 182**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 758	31 541	0	0
Rentekostnad		641 343	525 726	522 033	590 595
Netto finansposter		**607 585**	**494 185**	**522 033**	**590 595**
Årsresultat		**1 164 187**	**1 171 389**	**2 298 728**	**-17 190 777**
Overført til/fra annen egenkapital		1 164 187	1 171 389	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 164 187**	**1 171 389**	**0**	**0**

Balanse 2024 Ulsrud Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	164 875	164 875
Bygninger	4	16 759 545	16 759 545
Påkostninger	4	106 250	106 250
Garasjer	4	20 000	20 000
Andre fellesanlegg	4	1 125 557	1 125 557
Andre driftsmidler	4	1 348 244	1 486 407
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	250	250
Sum anleggsmidler		**19 524 721**	**19 662 884**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		28 144	17 969
Kundefordringer		0	48 194
Forskuddsbetalte kostnader		285 010	278 723
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 067 828	1 804 755
Sum omløpsmidler		**1 380 982**	**2 149 641**
SUM EIENDELER		**20 905 703**	**21 812 525**

Balanse 2024 Ulsrud Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 900	23 900
Sum innskutt egenkapital		**23 900**	**23 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 546 296	3 382 109
Sum opptjent egenkapital		**4 546 296**	**3 382 109**
Sum egenkapital	**12**	**4 570 196**	**3 406 009**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	11 966 767	13 774 367
Borettsinnskudd		3 207 300	3 207 300
Sum langsiktig gjeld		**15 174 067**	**16 981 667**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 769	8 978
Leverandørgjeld		826 360	1 194 932
Skyldig off. myndigheter		86 454	75 708
Påløpne renter		1 282	1 922
Annen kortsiktig gjeld		223 576	143 309
Sum kortsiktig gjeld		**1 161 440**	**1 424 848**
Sum gjeld		**16 335 507**	**18 406 516**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 905 703**	**21 812 525**
Pantstillelser	14	15 174 067	16 981 667

Sted:_____ Dato:_____

Cathrine Karlsen Styreleder	Frode Spidsberg Styremedlem	Lasse Grønning Styremedlem
Roy Thorbjørn Torp Styremedlem	Kim Helene Olsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 957 300	9 536 268
3606 Leie hybler/gjesterom	195 240	186 300
3609 Leie parkering	109 890	108 360
3618 Leietillegg strøm	81 556	76 547
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	513 372	256 686
3640 Tomteleie	28 840	28 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	620 597	488 906
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 635 076	1 685 747
3690 Vasketillegg	559 260	559 260
Sum	**13 701 131**	**12 926 074**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	18 158	0
3990 Andre driftsinntekter	11 340	19 585
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	0	16 339
Sum	**29 498**	**35 924**

Konto 3990 gjelder en tilbakebetaling.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	651 143	612 957
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	19 480
5150 Påløpne feriepenger	93 114	90 439
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	3 658	3 054
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	1 882	1 766
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-5 540	-4 820
5400 Arbeidsgiveravgift	152 377	145 008
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	13 129	12 752
5424 AFP pensjon	4 301	2 270
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	414	552
5635 Yrkesskadeforsikring	8 493	7 412
5753 Tjenestepensjon OTP	57 314	56 551
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-1 608	-31 590
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-31 590
5802 Aga grl sykelønn	0	31 590
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	364 000	364 000
Sum	**1 342 677**	**1 279 831**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygningsmessig anlegg	Garasjer	Lekeapparater	Pelletsanlegg	Rampe til inngangsparti	Boligeiendomme inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	290 280	20 000	171 354	3 987 500	106 250	16 759 545
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	290 280	20 000	171 354	3 987 500	106 250	16 759 545
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	171 354	3 810 494	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	290 280	20 000	0	177 006	106 250	16 759 545
Årets avskrivninger :	0	0	0	265 509	0	0
Anskaffelsesår :	1982	2006	2008	2010	2012	1960
Antatt levetid i år :			5	15		

	Gressklipper - Toro GM36D	Lekeapparater	CLUB CAR CARRYALL 500 EL	Pelletsilo	Nye p-plasser on 12-14	Pelletssilo tillegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	249 500	62 933	116 250	212 025	173 375	184 835
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	249 500	62 933	116 250	212 025	173 375	184 835
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	249 500	62 933	116 250	128 392	79 463	107 820
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	83 633	93 912	77 015
Årets avskrivninger :	10 397	0	0	14 135	8 669	12 322
Anskaffelsesår :	2014	2014	2014	2015	2015	2016
Antatt levetid i år :	10	5	7	15	20	15

	Vaskemaskin W555H	Vaskemaskin W555H	Vaskemaskin W555H	Vaskemaskin W555H	Vaskemaskin W555H	Parkeringplasse
Anskaffelseskost pr.01.01 :	29 561	29 561	29 561	29 561	29 561	164 875
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	29 561	29 561	29 561	29 561	29 561	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	0	0	0	0	164 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 561	29 561	29 561	29 561	29 561	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	164 875
Anskaffelsesår :	2017	2017	2017	2017	2017	2018
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	5	

	ladeplass el-bil	Avfallsanlegg	Serco Wilho 450 LKS spreder	Molok/ avfallabeholdere	2 stk ladestasjoner	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 307	465 000	97 500	835 277	71 063	90 074
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 307	465 000	97 500	835 277	71 063	90 074
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	93 288	0	58 500	0	52 113	39 032
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	114 019	465 000	39 000	835 277	18 950	51 042
Årets avskrivninger :	13 820	0	9 750	0	14 213	18 015

Note 4 - Varige driftsmidler

Anskaffelsesår :	2018	2018	2018	2020	2021	2022
Antatt levetid i år :	15		10		5	5

	Karcher høytrykkspyler	Vaskemaskin WH6-6	Vaskemaskin WH6-6 3stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0
Årets tilgang :	64 413	47 385	131 583
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 413	47 385	131 583
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	3 221	7 108	4 386
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 192	40 277	127 196
Årets avskrivninger :	3 221	7 108	4 386
Anskaffelsesår :	2024	2024	2024
Antatt levetid i år :	10	5	5

Borettslaget består av 240 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 147, b.nr 201 i Oslo kommune. Eiertomt på 47 395 kvm og har en beregnet kostpris på 3 016 718,-
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP586832.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	79 783
6341 Brannalarm	17 351	0
6343 Serviceavtaler	15 633	9 541
6360 Annet renhold	69 998	95 854
6361 Fast renhold	553 508	550 694
6362 Skadedyrutryddelse	8 151	26 374
6390 Andre driftskostnader	690	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	119 340	3 450
6392 Containerleie/tømming	49 109	108 517
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	94 907
Sum	**833 779**	**969 119**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	409 046	434 986
6420 Lisens Bevar HMS/leie datautstyr	30 371	32 407
6450 Leie parkering	9 600	9 060
Sum	**449 016**	**476 453**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	29 378	17 193
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 453
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	14 923	13 680
6552 Driftsmateriell	29 003	29 217
6570 Arbeidstøy	7 789	7 009
Sum	**81 093**	**69 552**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	22 994	170 982
6602 Vedlikehold VVS	79 775	119 210
6603 Vedlikehold elektro	167 771	68 879
6610 Andre vaktmestertjenester	179 808	0
6611 Vedlikehold heiser	0	1
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	87 375	19 279
6616 Vedlikehold vaskeri	165 601	120 238
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	47 873	46 120
6620 Vedlikehold utstyr	28 850	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	168 560	194 405
6630 Egenandel forsikring	50 000	10 000
6641 Malerarbeider	6 650	246 736
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 442	46 425
6648 Vedlikehold dører og porter	27 194	40 327
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	117 950	0
Sum	**1 160 842**	**1 082 600**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e)

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 850	7 969
6730 Teknisk honorar	9 875	85 000
6750 Vakthold	0	10 528
6790 Andre Fremmede Tjenester	9 375	15 000
Sum	**32 100**	**118 497**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	47 669	20 271
7719 Møter, div. styret	7 549	435
7720 Generalforsamling/Årsmøte	7 150	4 716
7770 Betalingskostnader	2 055	2 002
7772 Omkostninger inkasso	-204	2 677
7773 Omkostninger innkreving	7 574	3 707
7790 Andre kostnader	0	6 634
7792 Øredifferanse	1	-1
7795 Husleietap	0	126
Sum	**71 794**	**40 567**

Konto 7718 viser i hovedsak kostnader til julearrangement.

Note 11 - Aksjer og andeler

Boligselskapet har 2 andeler à kr 50 i Ulsrud garasjelag og 3 andeler à kr 50 i Bøler Samfunnshus.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	23 900	0	23 900
Sum innskutt egenkapital	**23 900**	**0**	**23 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 382 109	1 164 187	4 546 296
Sum opptjent egenkapital	**3 382 109**	**1 164 187**	**4 546 296**
Sum egenkapital	**3 406 009**	**1 164 187**	**4 570 196**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**12138708673**	**114148430**	**1141484320**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	1999	1999
Rentesats:	5.64 %	4.677 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039	01.10.2029	01.10.2029
Opprinnelig lånebeløp:	5 245 000	12 860 000	24 960 000
Lånesaldo 01.01:	4 339 038	3 287 883	6 147 446
Avdrag i perioden:	180 809	566 880	1 059 911
Lånesaldo 31.12:	**4 158 229**	**2 721 003**	**5 087 535**
Saldo 5 år frem i tid:	3 085 415	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114148430	48	12 973	622 704
	144	11 289	1 625 616
	48	9 847	472 656
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1141484320	48	24 255	1 164 240
	144	21 108	3 039 552
	48	18 411	883 728
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138708673	48	19 825	951 600
	144	17 252	2 484 288
	48	15 048	722 304

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	11 966 767
Innskuddskapital	3 207 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 174 067**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**18 176 227**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Ulsrud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ulsrud Borettslag

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Frode Spidsberg (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Roy Thorbjørn Torp (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Kim Helene Olsen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Lasse Grønning (sign.)	26.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ulsrud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulsrud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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: DGXT8-JINJ9-V1BZO-HZFC6-H8BB0-Y2SY2

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DGXT8-JINJ9-V1BZO-HZFC6-H8BB0-Y2SY2

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 10:53:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DGXT8-JINJ9-V1BZO-HZFC6-H8BB0-Y2SY2

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.

Årsmelding 2024 - Ulsrud Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Roy Thorbjørn Torp
Styremedlem, Frode Spidsberg
Styremedlem, Kim Helene Olsen
Styremedlem, Lasse Grønning
Varamedlem, Eva Anette Sørhagen
Varamedlem, Zygmunt-Ragnar Rosada-Svendsen
Varamedlem, Kafui Kwesi Adzah

Styret i Ulsrud Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Ulsrud Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ulsrud Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954907708

Ulsrud Borettslag består av 240 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ulsrud Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586832. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Ulsrud Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alle driftssaker og avvik registreres i systemet, vaktmester følger opp og gjennomfører HMS runder hver uke. Styret gjennomgår dette i styremøtene.

Styrets arbeid

I perioden har styret avholdt ni styremøter og gjennomført et beboermøte med en ekstraordinær generalforsamling i etterkant høsten 2024.

Det anbefales å gå inn på hjemmesiden til borettslaget for informasjon som det er nyttig å vite om: **https://www.ulsrud-brl.no/**

Økonomi

Det vises til årsregnskapet for 2024 og budsjettet for 2025 som vil bli behandlet som en egen sak på generalforsamlingen.

Per 31.12.2024 var disponible midler kr 219 542,-, noe som indikerer en svak likviditet for borettslaget. Flere drifts- og vedlikeholdsutgifter i 2024 ble finansiert med oppsparte midler, hvilket har redusert tilgjengelige midler. Avdragene på fellesgjelden utgjorde kr 1 807 600.

I forbindelse med rørprosjektet ble det tatt opp et lån, og likviditeten forventes å bli stabil og god i 2025.

Resultatregnskapet viser høyere kostnader for energi, hovedsakelig på grunn av bruk av olje når pelletsanlegget har driftsproblemer og det er kaldt ute. Prisen på pellets økte også noe i 2024.

Kommunale avgifter økte fra kr 2 132 067 i 2023 til kr 2 480 624 i 2024, og ytterligere økninger er planlagt de neste årene fra Oslo Kommune. Forsikringspremien har også hatt en betydelig økning på ca. 6 %.

Styret har reforhandlet avtalen for renhold og spart ca. kr 150 000,- per år ved å inngå en ny avtale med Absolutt Rent AS.

Renten på felleskostnadene til andelseierne har økt betydelig, fra 2,76 % i Husbanken 1.3.2023 til 4,66 % 31.12.2024. I DNB var renten på 4,04 % i 2023 og økte til 5,64 % i desember 2024. Lånet i DNB refinansieres inn i nytt lån i 2025.

Prosjekt for vann- og avløpsrør

Styret i Ulsrud borettslag engasjerte USBL vinteren 2023 til å utarbeide en vedlikeholdsrapport for vann og avløp med et kostnadsoverslag. Rapporten viste behov for utskifting av vann- og avløpsrør fra kjeller til øverste etasje, samt innvendig reparasjon av avløp fra nytt rør på kjøkken frem til toalett og sluk på baderom.

OBOS Prosjekt ble valgt som prosjektadministrasjon for alle fasene. En spørreundersøkelse ble sendt ut til alle beboere for å kartlegge hvem som hadde pusset opp bad og kjøkken, og hvordan de ulike løsningene er utført. Det viste seg at flere ikke hadde pusset opp badene i nyere tid, og det ble besluttet å innhente tilbud for rehabilitering og oppgradering av baderom for de som ønsket det. Mer informasjon om dette kommer i juni 2025.

Prosjektet vil starte i juni 2025 med forhåndsbefaringer og informasjonsmøte for de første 80 leilighetene som entreprenøren starter arbeidene på til høsten.

Styret har jobbet mye med prosjektet i perioden. Det har vært viktig å bruke tid på å inngå avtale med en entreprenør som skal gjennomføre prosjektet, og styret har deltatt på befaringer, oppklarende møter og kontraktsmøte.

Andre saker

- Utbedringer og vedlikehold av pelletsanlegget for å opprettholde ordinær drift og

sørge for varmt vann og varme til alle leilighetene. Tor Arne, borettslagets vaktmester og driftsansvarlig, ivaretar dette og har svært god kunnskap om anlegget.
- Vedlikehold av kjølerom, beredere og fellesvaskerier.
- Dugnader på høsten og våren.
- Julegranstenning med gløgg og musikk.
- Kontroll av røykvarslere og brannslukkingsapparater.
- Utbedringer og vedlikehold av lekeapparater samt kontroll av lekeplassene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

Valg

Sittende styre & valgkomite

Sittende styre består av:
Styreleder, Cathrine Karlsen, ikke på valg

Styremedlem, Roy Thorp, på valg.
Styremedlem, Kim Helene Olsen, på valg, stiller til gjenvalg.
Styremedlem, Lasse Grønning, ikke på valg
Styremedlem, Frode Spidsberg, på valg, stiller til gjenvalg

1. varamedlem, Kafui Kwesi, på valg, stiller ikke til gjenvalg.
2. varamedlem, Eva Anette Sørhagen, på valg, ikke meldt gjenvalg.
3. varamedlem, Zygmunt Rosada Svendsen, på valg, stiller til gjenvalg.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:
Catharina Søvik, Hilde Nordtvedt, og Nicolai Finstad Larsen.

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Cathrine Karlsen
Styremedlem: Marius Øygarden
Styremedlem, Frode Spidsberg
Styremedlem, Kim Helene Olsen

1. varamedlem: Espen Fevåg
2. varamedlem: Bente Linjordet
3. varamedlem: Zygmunt Rosada Svendsen

Valgkomiteens info-skriv, der vi oppfordret borettshaverne til å melde inn kandidater, ble delt ut hengt i alle oppganger 4. Mars. Og svarfristen ble satt til 12. Mars. Vi fikk inn to kandidater. Vi holdt intervjurunder med begge kandidater og gjorde på bakgrunn av dette vurderingen som kommer frem i denne innstillingen.
Videre ble det valgkomiteens oppgave å finne 2. og 3. vara for styret. Komiteen mener innstillingen representerer trygge og solide kandidater både for styre-vervene og for vara-vervene på valg.
Under ledelse av styreleder Cathrine Karlsen fungerer dagens styre godt Sittende 1. vara, Kafu Kwesi, har påtatt seg ansvaret som styremedlem i perioden etter Roy Thorp ikke lenger var skikket til vervet. Han ønsker ikke gjenvalg.

Marius Øygarden er innstilt som styremedlem av valgkomiteen på bakgrunn av hans erfaring gjennom arbeidet som eiendomssjef gjennom de siste 6 årene. Marius har god innsikt i drift og

forvaltning av eiendom og har sin utdannelse i eiendomsforvaltning fra Handelshøyskolen BI. Marius viste i sitt intervju til et ønske om å skape verdi i borettslaget gjennom god teknisk drift. Marius har tidligere vært en del av styret i et borrettslag på Oppsal.

Valgkomiteen foreslår Espen Fevåg som ny 1. vara. Espen har tidligere hatt styreplass i borettslaget og har gjennomført vervet godt. Gjennom intervjuet med Espen ble det vist til hans arbeid med oppføringen av nytt nett og en god del arbeid med dette prosjektet. Espen har bodd i borrettslaget siden 2018, har erfaring fra prosjektarbeid og har jobbet god med styret fra tidligere.
Espen viser til egenskaper som å være vant til et høyt tempo, ha et overordnet blikk og å kunne ha et nøytralt standpunkt i saker kommer opp. Vi har tillitt til at Espen vil gjøre en god jobb som 1. vara.

To styremedlem stiller til gjenvalg og valgkomiteen stiller seg bak disse kandidatene på bakgrunn av velfungerende periode og tidligere innstilling.

Bente Linjordet er foreslått som 2. vara. Bente har bodd i borrettslaget en lang periode, kjenner godt området og er en ivrig tilhenger av det estetiske i borrettslaget. Vi har tillitt til at Bente representerer styre og beboere på en god måte.

Valgkomiteen stiller seg bak gjenvalg av 3. vara Zygmunt Rosada Svendsen på bakgrunn av forrige innstilling og godt gjennomført periode.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 27.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ulsrud Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Ulsrud videregående skole i Aulaen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Cathrine Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Cathrine Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Torleif Lerfald Werenskiold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 42

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Ekstern styreleder har en egen avtale som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024, og har fått utbetalt kr 215 000 i perioden. Deet resterende beløpet på kr 150 000 fordeles på styremedlemmer og 1. varamedlem.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 365000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning av fyrhuset og åpne områder

Saken er meldt inn av beboer Jenny Jørgenvik

Jeg har blitt utsatt for at kriminelle har brutt seg inn i bilen min og stjålet batterier og ødelagt den slik at bilen måtte kondemneres.

I den forbindelse ønsker jeg å fremme forslag om at det blir installert kameraovervåking, i alle fall ved Fyrhuset, men helst på alle åpne plasser i borettslaget.

Det blir nok ikke mindre av denne typen kriminalitet, og det ville føles mye tryggere hvis vi kunne overvåke områdene våre.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 42

Antall blanke stemme: 0

5.2 Dyrehold- endring av husordensreglene

Forslag til endring av husordensreglene for husdyrhold.

2. Husdyrhold

"Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget."

Denne setningen fjernes og styret tar bort setningen om at det er forbudt med dyr som

informasjon på hjemmesiden.

Bakgrunnen er at styret ved en god søknad og et ønske om å ha en hund eller katt vil akseptere dette, og vi mener at forbudet derfor blir en praksis som er vanskelig å håndheve i 2025. Det er dyrehold som godkjennes etter søknad og det kan være vanskelig å nekte noen eiere dette uten god grunn. Det er et ønske å opprettholde søknadsprosessen i oppgangene for å avdekke ekstrem allergi eller andre gode grunner fra naboene.

Det opprettholdes at dyrehold krever søknad til styret, så etter endringen vil det stå:

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det skal fylles ut et søknadsskjema fra naboer i samme oppgang som dokumentasjon til søknaden.

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene om gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyr må ikke luftes på borettslagets områder, så som lekeplasser fellesområder, og ikke tas med i kjellerganger og vaskeri.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Dersom dyret dør eller må avlives, kan man ikke automatisk anskaffe et nytt. Det må sendes ny søknad til styret, som vurderer søknaden på nytt.
5. Dersom styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 42

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer. Valgkomiteen vil presentere sin innstilling på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble:Marius Øygarden for 2 år.

Valgt ble: Frode Spidsberg for 2 år.

Valgt ble: Kim Helene Olsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer til styret. 1. varamedlemmet deltar på styremøtene.

Vedtak:
Valgt ble: Espen Fevåg for 1 år.

Valgt ble: Bente Linjordet Sørensen for 1 år.

Valgt ble: Zygmunt-Ragnar Rosada-Svendsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Det velges en valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Torleif Lerfald Werenskiold, Catharina Søvik, Hilde Nordtvedt

Styreleder:
Cathrine Karlsen /s/

Protokollvitne:
Torleif Lerfald Werenskiold /s/

---	---
Møteleder	Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

i Ulsrud Borettslag

tirsdag 26. november kl. 18.00, på Ulsrud Skole i Aulaen.

Saksliste:

1. **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører
1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkallingen
1.6 Godkjenning av sakslisten

2. **Vedtak om fullmakt til styret for valg av entreprenør, godkjenning av budsjett og låneopptak for vedlikeholdsprosjektet av felles rør.**

Bakgrunnen for prosjektet er tilstandsvurderingen på rørene som ble utført i starten av 2023, og rapporten styret bestilte fra Usbl Prosjekt.

Rapporten oppsummerer de viktigste punktene for å gjennomføre prosjektet:

- Borettslagets vann- og avløpsrør har passert forventet levetid.
- Støpejernsrør (avløp) ruster fra innsiden, noe som kan føre til lekkasjer.
- Vannrør i kobber slites gradvis og borettslaget kan få små lekkasjer som er vanskelig å oppdage før skaden har oppstått. Dette påvirker antall forsikringssaker, prisen på polisen og kostnader for akutte utbedringer.
- Slukene ble oppgradert i 1997-98, men øvrige rør er i dårlig stand.
- Prosjektet kan gjennomføres godt planlagt med valg av entreprenør, og med en bedre kontroll på kostnadene underveis.

Tiltakene som hovedsakelig skal gjennomføres i prosjektet:

Utskifting av vannrør i kjelleren. Dette er inkluderer varmt- og kaldtvannsrør samt rør til vaskeri og felles toalett.

Utskifting av vann- og avløpsrør i blokken. Fra kjeller til toppetasjen, inkludert nye stakeluker i kjelleren.

Utskifting av rør fra stigeledning til bad og kjøkken. Nye rør fra kjøkkenbenk til bad for å sikre vannskadesikker utførelse.

Reparasjon av eksisterende avløpsrør. Bruk av en epoksyfylt fiberstrømpe som blåses inn i de gamle avløpsrørene for å lage et nytt rør inni det gamle.

I tillegg er det tatt med en del opsjoner i budsjettet som styret vil vurdere sammen med Obos Prosjekt i forhold til kostnad og behov.

Styret vil legge ut mer informasjon om prosjektet på hjemmesiden til Ulsrud Borettslag: ***https://www.ulsrud-brl.no/utskifting-av-vann-avloep/***

OBOS Prosjekt stiller på den ekstraordinære generalforsamlingen hvis det skulle være noen spørsmål til sakene som skal vedtas.

Generalforsamlingen skal ta stilling til følgende saker:

- **Fullmakt til styret for valg av entreprenør**:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å velge entreprenør for vedlikeholdsprosjektet. Styret skal innhente og vurdere tilbud fra flere entreprenører sammen med Obos Prosjekt for å sikre best mulig kvalitet og pris.

- **Godkjenning av budsjettet**:

Generalforsamlingen godkjenner det foreslåtte budsjettet for vedlikeholdsprosjektet. Budsjettrammen fra Obos Prosjekt er satt til ca. kr 44 000 000. Budsjettet inkluderer en del opsjoner og uforutsette avvik i kostnadene.

- **Låneopptak for finansiering**:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 48 000 000 for å finansiere vedlikeholdsprosjektet, gjennomføre mindre vedlikeholdskostnader vi kan ta samtidig som rørprosjektet gjennomføres og sikre god likviditet i borettslaget de neste årene. Låneopptaket skal skje på gunstige vilkår, og styret skal sikre at lånet betjenes på en forsvarlig måte.

Oversikt over finansiering, fordeling av fellesgjeld og felleskostnader:

Fordeling av ny fellesgjeld, renter og avdrag per leilighet per måned, basert på dagens rentenivå på 5,7 % og en nedbetalingstid på 40 år:

	Fellesgjeld per d.d.	Ny fellesgjeld ved låneopptak	**Ny fellesgjeld**
2- roms	44 965	173 700	**218 665**
3- roms	51 544	199 152	**250 696**
4- roms	59 240	228 844	**288 084**

	Felleskostnader per d.d.	Økning renter per mnd.	Økning avdrag per mnd.	**nye felleskostnader per mnd**.
2- roms	4 071	823	98	**4992**
3- roms	4 703	944	112	**5759**
4- roms	5 246	1084	129	**6459**

Renten er estimert med dagens nivå, men vil reguleres hvis den settes ned de neste årene og gi et lavere beløp per måned.

Begge lånene i Husbanken vil være nedbetalt i 2029, og styret anbefaler at borettslaget refinansierer lånet i DNB på kr 4,2 millioner i forbindelse med et nytt låneopptak.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for å gi styret en fullmakt til å kunne inngå en avtale med en entreprenør i samarbeid med Obos Prosjekt.

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta en låneramme på kr 48.000.000, hvor banken kan få prioritet foran innskuddene hvis det er behov for det.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Ulsrud Borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet med et budsjett på ca. kr 44.000.000, -. Styret får fullmakt til å inngå en avtale med Obos Prosjekt for de neste fasene i prosjektet samt entreprenøren som skal gjennomføre prosjektet.

Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved et låneopptak på maksimalt kr. 48.000.000, -. Lånet til borettslaget i DNB på ca. kr 4,2 millioner refinansieres inn i et samlet lån. Banken får prioritet foran innskuddene hvis det er krav til det.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i

Ulsrud borettslag

Tid: 26. november 2024 kl. 18:00
Sted: Aulaen, Ulsrud videregående skole

1. Konstituering

1.1 Vedtak:
møteleder: Cathrine Karlsen

1.2 Vedtak:
sekretær: Cathrine Karlsen

1.3 Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne
protokollen sammen med møteleder: Henrik Ellingsen ble valgt.

1.4 Antall fremmøtte med stemmerett: 54

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: **57**

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Sakslisten godkjent.

Sak 2:

Vedtak om fullmakt til styret for valg av entreprenør, godkjenning av budsjett og låneopptak for vedlikeholdsprosjektet av felles rør.

Generalforsamlingen skal ta stilling til følgende saker:

- **Fullmakt til styret for valg av entreprenør:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å velge entreprenør for vedlikeholdsprosjektet. Styret skal innhente og vurdere tilbud fra flere entreprenører sammen med Obos Prosjekt for å sikre best mulig kvalitet og pris.

- **Godkjenning av budsjettet:**

Generalforsamlingen godkjenner det foreslåtte budsjettet for vedlikeholdsprosjektet. Budsjettrammen fra Obos Prosjekt er satt til ca. kr 44 000 000. Budsjettet inkluderer en del opsjoner og uforutsette avvik i kostnadene.

- **Låneopptak for finansiering:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 48 000 000 for å finansiere vedlikeholdsprosjektet, gjennomføre mindre vedlikeholdskostnader vi kan ta samtidig som rørprosjektet gjennomføres og sikre god likviditet i borettslaget de neste årene. Låneopptaket skal skje på gunstige vilkår, og styret skal sikre at lånet betjenes på en forsvarlig måte.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for å gi styret en fullmakt til å kunne inngå en avtale med en entreprenør i samarbeid med Obos Prosjekt.

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta en låneramme på kr 48.000.000, hvor banken kan få prioritet foran innskuddene hvis det er behov for det.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Ulsrud Borettslag gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet med et budsjett på ca. kr 44.000.000, -. Styret får fullmakt til å inngå en avtale med Obos Prosjekt for de neste fasene i prosjektet samt entreprenøren som skal gjennomføre prosjektet.

Generalforsamlingen gir samtidig styret fullmakt til finansiering av prosjektet ved et låneopptak på maksimalt kr. 48.000.000, -. Lånet til borettslaget i DNB på ca. kr 4,2 millioner refinansieres inn i et samlet lån. Banken får prioritet foran innskuddene hvis det er krav til det.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

Cathrine Karlsen /s/

_____

Møteleder
Cathrine Karlsen

Henrik M. Ellingsen /s/

_____

Protokollvitne andelseier

HUSORDENSREGLER FOR ULSRUD BORETTSLAG

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke blir brukt slik at det sjenerer andre. Husordensreglene er hjemlet i vedtektene for Ulsrud borettslag

1. Ro i leiligheten
Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Støyende arbeid (boring, hamring, oppussing og lignende) skal ikke utføres mellom kl 20.00 til 07.00 på hverdager. På lørdag kan slikt arbeid kun utføres mellom kl 10.00 og 17.00. Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndag og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning av styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 16.00 og 18.00, etter kl. 22.00 og på søndag og helligdager.

2. Husdyrhold
Det er ikke tillatt å ha dyr i borettslaget. Styret kan etter søknad dispensere fra forbudet dersom søknaden viser at gode grunner taler for det og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller beboerne i laget.

3. Husholdningsavfall
Husholdningsavfall emballeres forsvarlig og legges i søppelhusene. Papir, papp og drikke-kartonger legges i papircontainerne. Glass og metall legges i containeren på parkerings-plassen ved Olav Nygards veg 23. Tekstiler, tøy og sko som kan brukes, legges i tøycontainerne til Fretex eller UFF.

Det som skal kastes av slikt, kan legges i komprimator ved fyrhuset. Hageavfall kan legges bak Fyrhuset. Restavfall som isopor og liknende lett knusbart avfall kan også legges i komprimator ved Fyrhuset. Treverk og metallgjenstander kan ikke knuses av komprimator, slikt må kjøres bort av andelshaveren. Det er ikke tillatt å legge noe ved siden av komprimatoren.

<u>Følgende må også kjøres bort av andelshaverne selv:</u>
Møbler, innbo, hvitevarer (komfyrer, kjøleskap, frysebokser). Elektronikk og treverk. Det er ikke tillatt å lagre slikt i kjelleren. Alt dette kan leveres gratis på Grønmo avfallsanlegg, eller Brobekk forbrenningsanlegg, Brobekkveien 87.

Spesialavfall som maling og lakk, olje og bensin, frysevæsker og liknende må leveres på Brobekk eller bensinstasjoner. Dette er gratis.

Det kan avtales med vaktmesteren å få kjørt bort større partier eller få leie containere. Dette må betales av borettshaveren.

4. Renhold
I ekstraordinær generalforsamling 21.01.2003 ble det vedtatt å sette bort trappevask m.m. til et rengjøringsselskap. Trappene blir vasket en gang i uka. Ved flytting, oppussing m.m. vil det oppstå spesielt behov for trappevask. Dette må utføres utenom ordinær trappevask av den som har foretatt tiltaket. Vinduer pusses av renholdsfirmaet hver tredje måned. Beboere har sagt fra at de syns dette er litt for sjelden og at de derfor i tillegg vasker vinduer etter behov. Dette anbefales.

5. Orden i trappeoppganger
Det er ikke tillatt å benytte oppgangene til oppbevaring av barnevogner og sykler. De skal settes i sykkelrommet. Det er ikke adgang til å oppbevare leker, skotøy eller andre gjenstander i oppgangene. Reklame som ikke interesserer mottaker, må mottakeren ikke plassere på postkassene, men kaste den i papircontainer. Unødig lek og opphold i oppgangen bør unngås.

Rullator e.l tillates satt i oppgangen.

6. Ordensmannstjeneste
Styret sender hvert år pr. 1.januar ut en oversikt over ordensmannstjenesten som gir beboerne plikter i bestemte uker til å holde inngangspartiet rent for rusk og rask (plukke opp og kaste papir m.m.), gjøre rent i sykkelrommene ved å støvsuge, feie eller vaske golvene.

7. Vaskeri, tørke- og bankeplass.
Vasketiden er delt i periodene fra 08:00 – 12:00, 12:00 – 16:00 og 16:00 – 20:00 på hverdager. Lørdager er vasketidene 08:00 – 12:00 og 12:00 – 16:00. Søndager og helligdager må det ikke vaskes! Forbudet gjelder også bevegelige helligdager. Den som ønsker å bruke vaskeriet, kan på forhånd sette merkelåsen (vaskelåsen) i registreringstavla på den dagen man ønsker å vaske. Det er ikke tillatt for andre å vaske samtidig uten avtale med den som har markert ønsket bruk av vaskeriet. Det er helt greit å samarbeide om bruken av vaskeriene. Mange har ikke behov for å utnytte de fire timene som står til disposisjon og kan overlate vaskeriet til en annen som selvsagt må slutte til riktig tid.

Hvis man en dag finner at vaskeriet er ledig, kan man selvsagt starte å vaske, men skal da samtidig sette inn vaskelåsen på riktig dato og klokkeslett. Det må i det hele tatt ikke vaskes om man ikke setter vaskelås på plass. Når man er ferdig med å vaske, må man sørge for det påbudte renholdet av vaskeriet og samtidig fjerne vaskelåsen for å markere at vaskeriet er ledig.

For tørk av tøy finnes tørketrommel, men tørkebåsene utendørs kan også brukes. Tørking kan også finne sted på balkongen, forutsatt at det ikke foregår slik at det sjenerer naboene. Snorer eller tørkestativ monteres i underkant av balkongbrystningen. Det er ikke tillatt å riste eller lufte sengetøy over balkongbrystningen eller ut av vinduene.

Tørkebåsene kan benyttes til teppebanking på lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 17.00. Forøvrig må tørking, lufting og banking finne sted på egen vasketur.

Tørke- og bankeplassen må ikke benyttes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai og andre bevegelige helligdager.

8. Parabolantenne
Parabolantenner er ikke tillatt.

9. Inngangsdørene låses
Generalforsamlingen har vedtatt at inngangsdørene skal holdes låst. Kjellerdørene skal også holdes låst for å hindre innbrudd.

10. Parkeringsplasser
Regler vedrørende parkeringsplasser er flyttet fra husordensreglene til borettslagets vedtekter.

11. Vei- og trafikkforholdene
Stikkveiene er ikke åpne for vanlig bilkjøring. Det er bare renovasjonsbilen, syketransport og flyttebiler som kan bruke stikkveiene. Det er ikke tillatt å bruke biler med større bredde enn

stikkveiene. Hvis steinsettingen langs stikkveiene kjøres i stykker, vil den ansvarlige måtte erstatte skaden. Det er ikke adgang til å parkere biler på stikkveiene eller foran inngangs-dørene. Vask og stell av biler er ikke tillatt på stikkveiene. Det kan være trafikkfarlig, særlig for barn, men forbudet skyldes også at forurensning samler seg opp i arealene og går inn i omkring-liggende terreng og blir en del av den lokale forurensningen. På gategrunn vil vask av biler aksepteres fordi vannet går i kloakksystemet.

12. Grilling på balkong
Bare elektriske griller er tillatt brukt på våre balkonger. Griller med trekull eller propan er strengt forbudt

Husordensreglene er hjemlet i borettslovgivningen og vedtektene, og brudd på regelverket representerer derved et brudd på lovbestemmelsene i borettsslagsloven.

Meldinger fra borettslagets styre gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Siste endringer ble vedtatt på generalforsamling 10.5.2017.

Vedtekter

for

Ulsrud Borettslag org nr 954 907 708

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. juli 1960, sist endret den 25.april 2024.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ulsrud borettslag er et andelslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% 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) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 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 og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må begrunnet 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) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) 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 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av boligbyggelaget - forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin tidligere andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 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 eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- 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 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.

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.

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

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

4-3 Parkering og garasjeplass
(1) Borettslaget har opparbeidede parkeringsplasser som leies ut til andelseierne etter skriftlig søknad. Utleien administreres av styret som også fastsetter leie. Parkeringsplass følger ikke leilighet. Ved utleie legges til grunn søkeransiennitet. Avslår en søker et tilbud fra styret, løper en ny søknadsfrist fra avslagtidspunktet. Ønsker en leietaker å bytte parkeringsplass, leveres en skriftlig søknad.

Leietakerne får utlevert parkeringsbevis som også kan benyttes av deres besøkende på den tilviste parkeringsplass. Det kan mot søknad også leveres ut et ekstra parkeringsbevis hvis man har en fast person som man ofte låner ut beviset til. Begge gjelder samme parkeringsplass.

Det er forbudt å fremleie plassen til andre på fast basis.

Det er forbudt for andelseiere og deres husstand (eventuelt framleietakere og deres husstand),samt besøkende, å kjøre på og parkere på lagets interne veier. Stikkveiene er bare til bruk for nødvendig kjøring for utrykningsbiler og transport av funksjonshemmede.

(2) Ulsrud Garasjelag, som leier garasjetomten av borettslaget, har bestemt i sine vedtekter at andelseiere i Ulsrud borettslag har forkjøpsrett til ledige garasjer. Søknad om garasjeplasser rettes til Garasjelagets styre.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med kraner og annet tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, radiatorer, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med kraner og annet tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, radiatorer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

(7) 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.

(8) Andelseier har plikt til å sette opp og vedlikeholde navneskilt på leilighetens entrèdør, postkasse og ringetablå. Ved utleie av leiligheten skal også leietakers navneskilt settes opp på entrèdør.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne i hht punkt 5-1 foran. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, 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 utskifting av vinduer, og boligens ytterdører eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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, ulovlig bruk eller overlating av bruk 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 innen den 10. 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 4 andre medlemmer, med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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 styremedlemmer som var til stede på møtet.

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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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 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 juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to 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 skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) 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.

(3)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 i.

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Ikrafttredelse
Nærværende vedtekter er basert på tidligere vedtatte vedtekter og endringer i borettsloven av 6. juni 2003. Vedtektene erstatter tidligere vedtekter og trer i kraft fra det tidspunkt borettsloven av 6. juni 2003 trer i kraft.

Olav Nygards veg 26

Nabolaget Tveteråsen - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	10 min 0.9 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	5 min 3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 0.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Nygards veg Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	3 min 0.3 km
Ulsrud Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Tveteråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Holtet barnehage (1-5 år) 103 barn	4 min 0.3 km
Myrvoll barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	10 min
Rema 1000 Ulsrud	11 min

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	10 min
Vitusapotek Ulsrud	10 min
Bøler Senter Vinmonopol	10 min

SPORT

Ulsrud videregående	4 min
Haraløkka idrettsanlegg	6 min
Mudo Ulsrud	9 min
EVO Bøler Senter	11 min

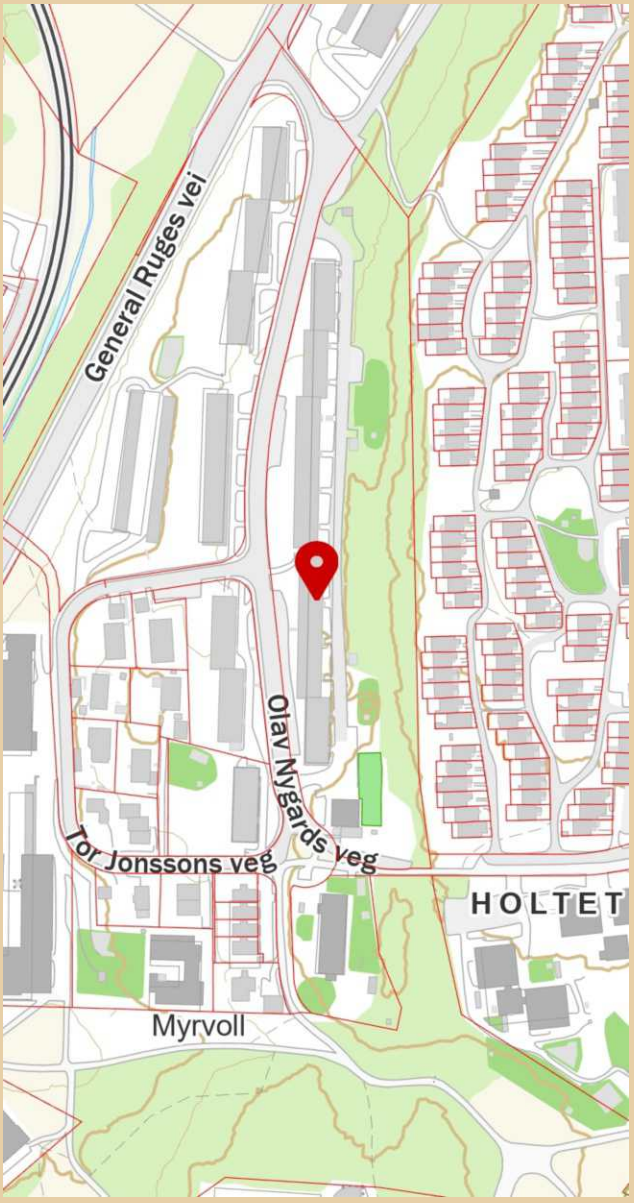
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olav Nygards veg 26, 0688 Oslo
Gnr. 147, Bnr. 201, andelsnr. 218 i ULSRUD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250148

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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