PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

JERPEFARET 2A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Boligopplysninger

Kommunal info

Diverse kart

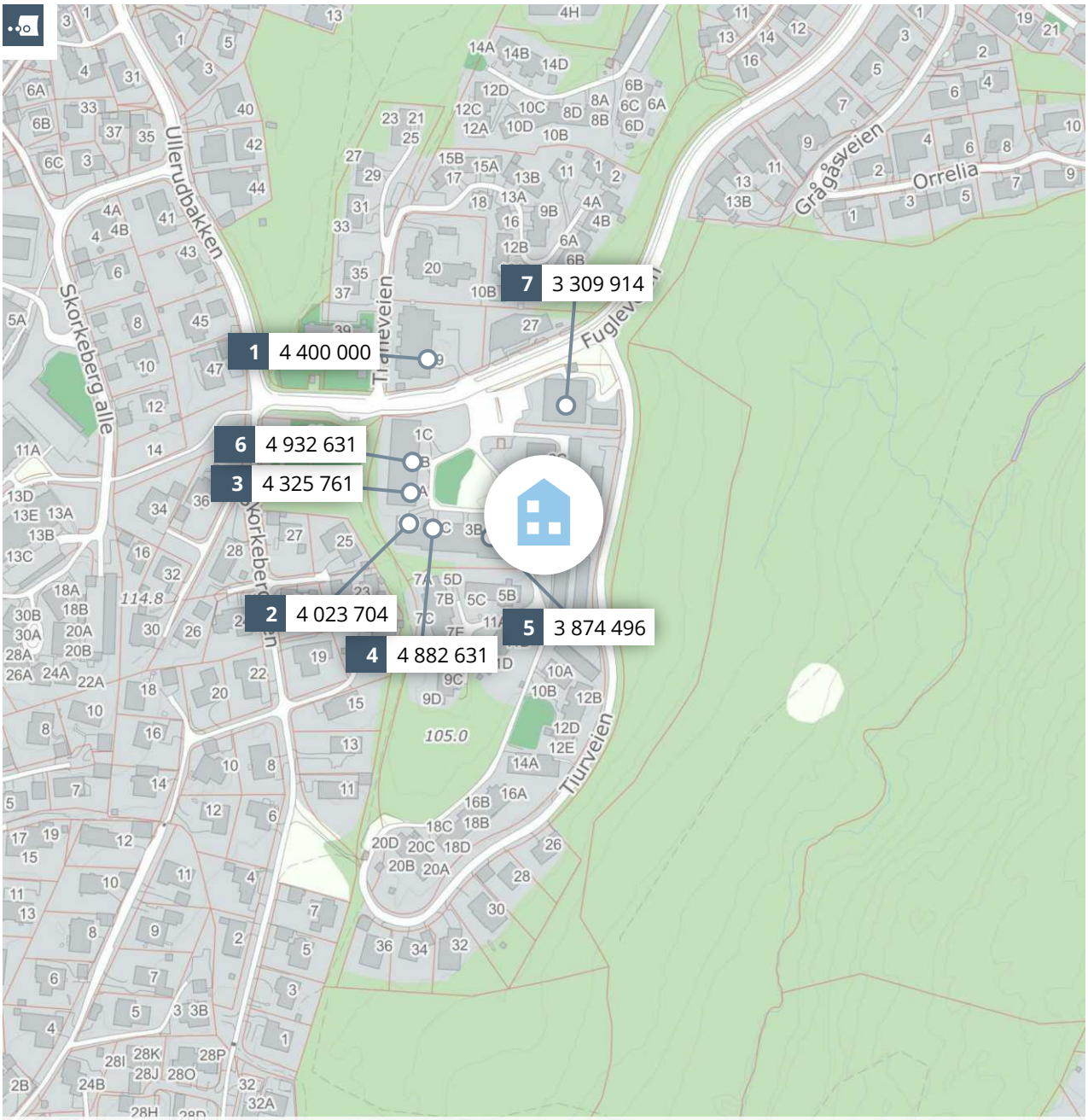
Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JERPEFARET 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 03.08.2025

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jerpefaret 2 A, 1447 DRØBAK

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 11 BNR 99 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS SKORKEBERG

Verdivurdert til

4 360 000

122 483	4 482 483	49 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	5 314
Formue	-
Soverom	-
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fugleveien 29 81 m² 1997 1. etg 2 sov	09.10.2024	4 690 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**54 321**
2 Jerpefaret 3 D 78 m² 1984 1. etg 2 sov	10.04.2024	3 900 000	**3 900 000**	123 704	4 023 704	**51 586**
3 Jerpefaret 1 A 89 m² 1984 3. etg 2 sov	03.05.2024	4 400 000	**4 200 000**	125 761	4 325 761	**48 604**
4 Jerpefaret 3 C 103 m² 1985 3. etg 3 sov	16.05.2025	4 800 000	**4 750 000**	132 631	4 882 631	**47 404**
5 Jerpefaret 3 A 90 m² 1984 3. etg 2 sov	21.01.2025	3 990 000	**3 750 000**	124 496	3 874 496	**43 050**
6 Jerpefaret 1 B 104 m² 1985 2. etg 3 sov	14.02.2025	4 800 000	**4 800 000**	132 631	4 932 631	**47 429**
7 Tiurveien 1 55 m² 1988 1. etg 1 sov	03.07.2025	3 300 000	**3 220 000**	89 914	3 309 914	**60 180**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

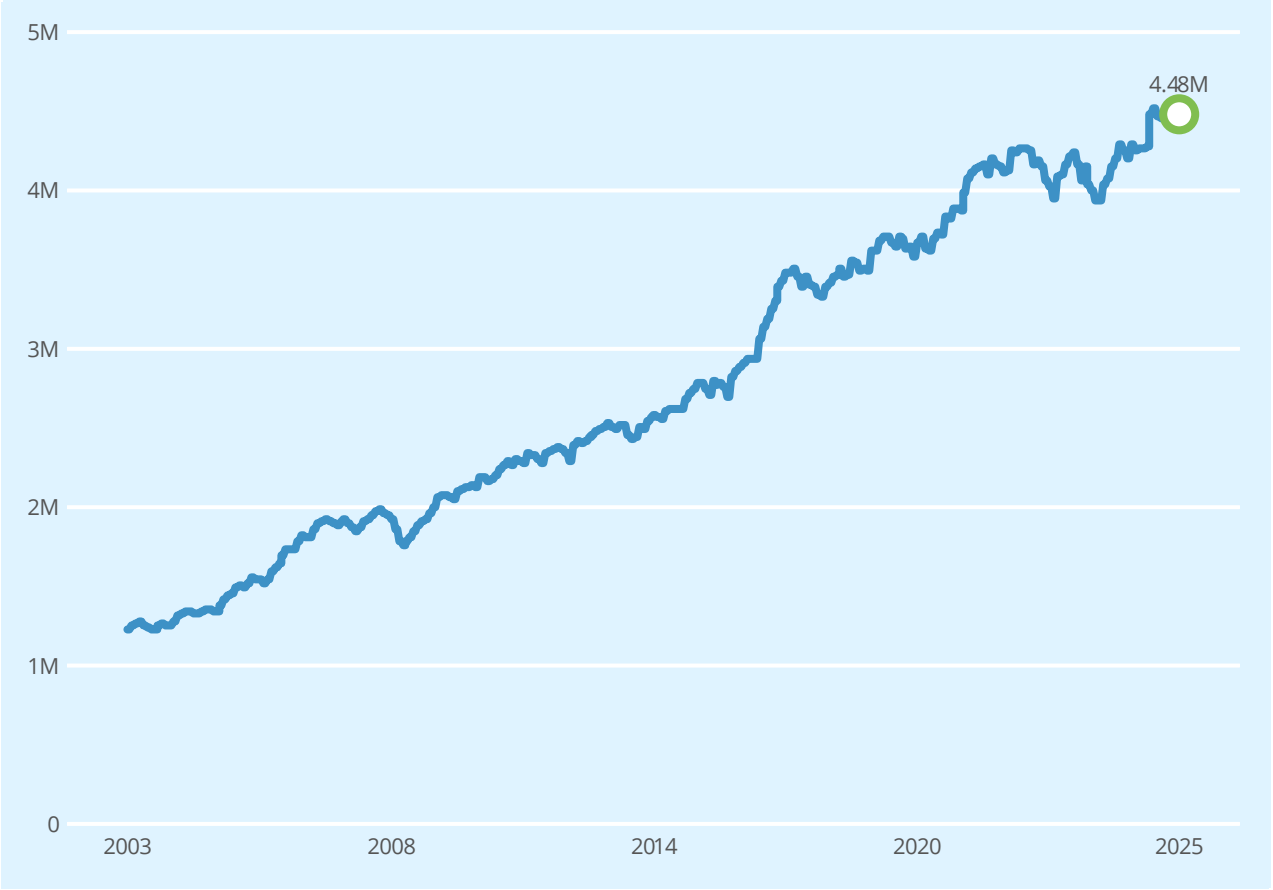
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Blokk
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.2014	06.10.2014	11.11.2014	-	2 300 000	0	2 300 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppusset i perioden fra 2018-2025.

Leiligheter til salgs i SKORKEBERG grunnkrets nå

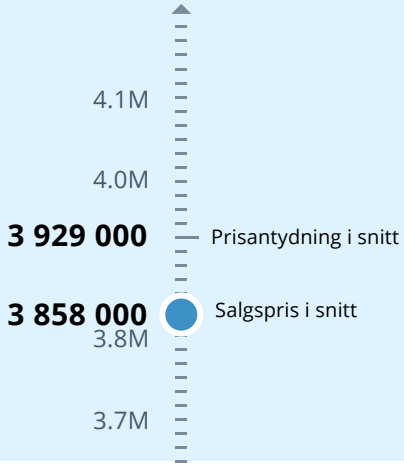
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
121
dager

Leiligheter solgt i SKORKEBERG grunnkrets siste 9 mnd

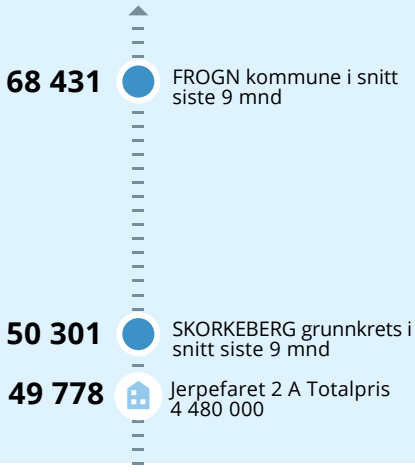
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

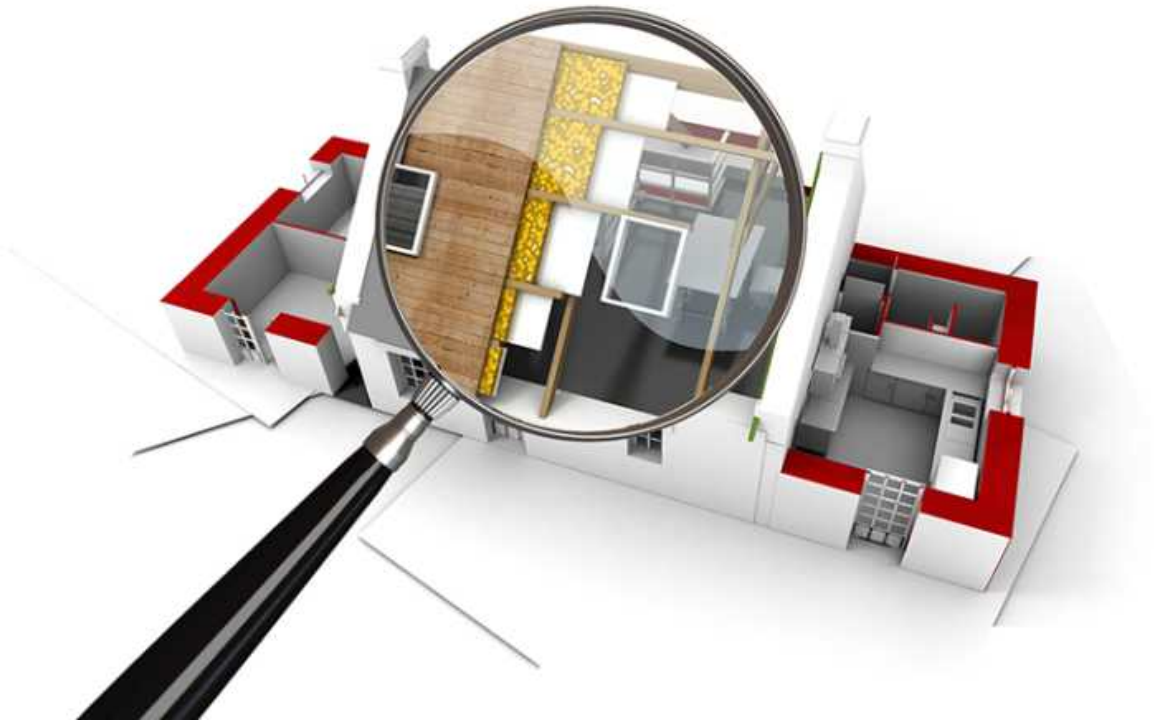
Jerpefaret 2A , 1447 DRØBAK

FROGN kommune

gnr. 11, bnr. 99

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 21.07.2025 **Rapportdato:** 21.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1714 **Referansenummer:** WY3114

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Antatt fundamentert med støpt grunnmur/såle på fast grunn. Hovedbærekonstruksjon i betong, med utfyllende trebindingsverksvegger. 2-lags vinduer med trekarmer. Saltak, tekket med takstein.
Med leiligheten følger 2 boder på loft på henholdsvis 5,15 og 1,49 kvm. Samt biloppstillingsplass i felles garasje i rekke på 14 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Leiligheten er pusset opp mellom 2016- 2025 og er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

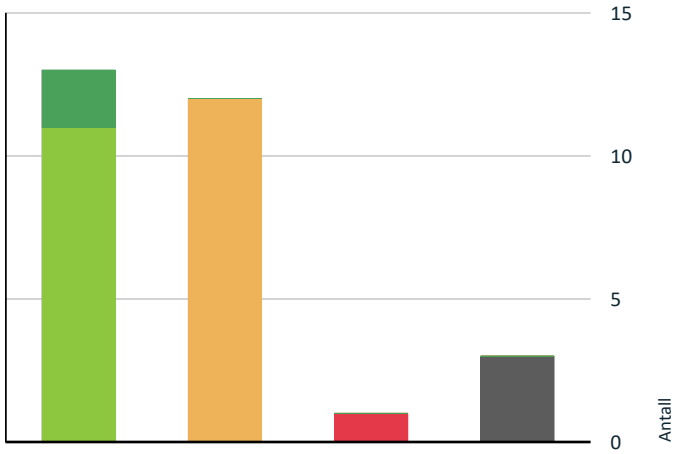
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

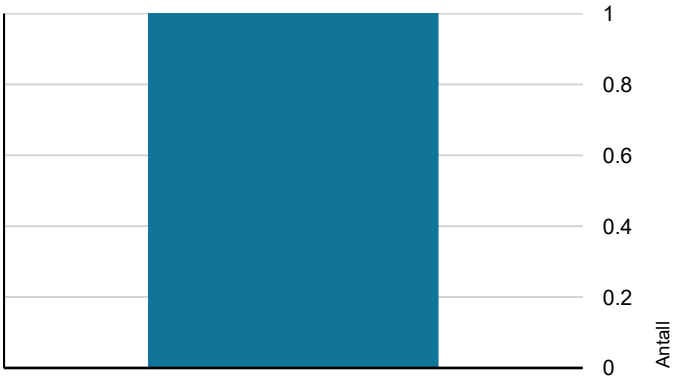
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue / kjøkken til overbygget balkong på 12 kvm. Balkongen er orientert mot vest, og har markise og skjerming. Rekkverk av frostet glass. Dekke er belagt med tre heller.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Leiligheten har nyere helsparklede overflater. Pergo vinylgulv i gang og på toalettrom. Ellers Pergo gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i samtlige rom i leiligheten. Skjevheter er et kjent problem i borettslaget opplyser eier. Ytterligere undersøkelser anbefalles.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med nyere dør-blader.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverommene og skyvedørsgarderobe i gang.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2006 opplyser eier. Hva som ble gjort og av hvem er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 12 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert noe motfall til sluk utenfor dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Så lenge det ikke oppstår lekkasje utenfor dusjsone vil badet fungere etter hensikten. Vær klar over denne risikoen.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Utførelsen med hensyn til bruk av membran/vanntett sjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Innhent dokumentasjon om mulig.



Det er usikkert om membran er tett i overgang til sluk

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Nytt blandebatteri opplyser eier.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er originalt fra byggeår. Overflater er nylig malt. Nyere innredning med vask. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er overflater uten membran/vanntett sjikt i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.). Våtsoner skal ha membran/vanntett sjikt iht dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelsen med hensyn til bruk av membran/vanntett sjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 2 mm fra gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert noe motfall til sluk. Lavere gulv mot vegg til bad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Så lenge det ikke oppstår lekkasje vil vaskerommet fungere etter hensikten. Vær klar over denne risikoen.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vinylbelegget er originalt fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har nyere innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet er et vaskerom uten dusj med synlige rørføringer åpent på vegg. TGIU.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og induksjonstopp. Avsatt plass til kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator er helt ny opplyser eier. Oppvaskmaskin er ca 2 år gammel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Vannstopperfunksjon kom som et krav i 2011. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslaget tillater ikke montering av mekanisk avtrekk fra kjøkken opplyser eier.

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har malte slette flater på vegger, å Pergo vinyl på gulv. Innredet med håndvask og vannklosett. Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Spyling av soilrør er gjort i regi av borettslaget opplyser eier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Utenom bad, vaskerom og toalettrom har boligen naturlig ventilasjon.

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

Soverommene mangler ventil i yttervegg. Eier opplyser at dette aldri har vært noe problem.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Årsaken er den store brannfaren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Hovedanlegget er fra byggeår. Bytte av innmat i sikringsskap i 2016 jf faktura.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke kjent.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke på 14 kvm. Oppført på ringmur antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med papp eller lignende. Asfaltert grunn. Led port i front med elektrisk åpner. El-bil lader montert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

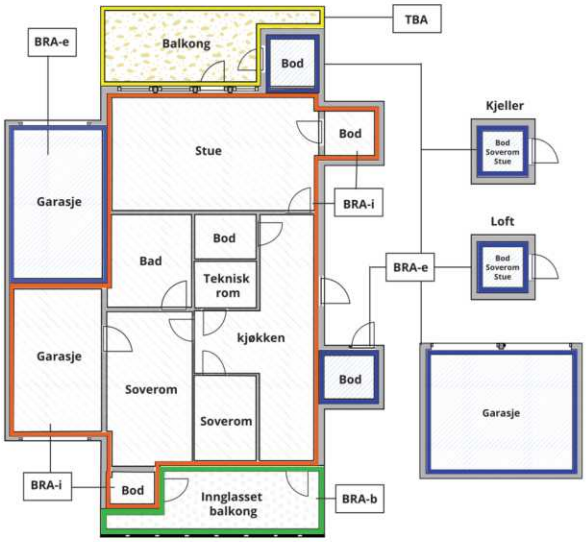
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	90			90	12
Loft		7		7	
SUM	**90**	**7**			**12**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, Gang, Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 2 Soverom		
Loft		2 Boder	

Kommentar

Det bemerkes at 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	90	0
Garasje i rekke	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Frode Gjerdingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	11	99		0	11237.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jerpefaret 2A

Hjemmelshaver
Ullerudåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULLERUDÅSEN BORETTSLAG	955308964			Gjerdingen Frode

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.07.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WY3114

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251043

Selger 1 navn
Frode Gjerdingen

Gateadresse
Jerpefaret 2A

Poststed	Postnr
DRØBAK	1447

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 36121513

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251043

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kraner samt varmtvannstank
Arbeid utført av	Drøbak rørlegger service/Rørservice/Dråpen Vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av soilrør i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Husker ikke da dette var i regi av borettslaget

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringsskap, div oppgraderinger(bla nytt kjøkken i 2019)
Arbeid utført av	Lux elektro, Raufoss installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladestasjon montert i egen garasje. Administreres av Elaway og man får faktura etterskuddsvis for forbruk.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251043

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjene er eid av den enkelte og det er behov for å oppgradere disse på sikt. Det vil bli hentet inn tilbud på dette iløpet av 2025.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget mus på loftet i blokk 3. feller og gift ble satt ut og problemet er løst.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251043

Tilleggskommentar

Boligen er pusset opp mellom 2016- 2025.

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: 309251043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

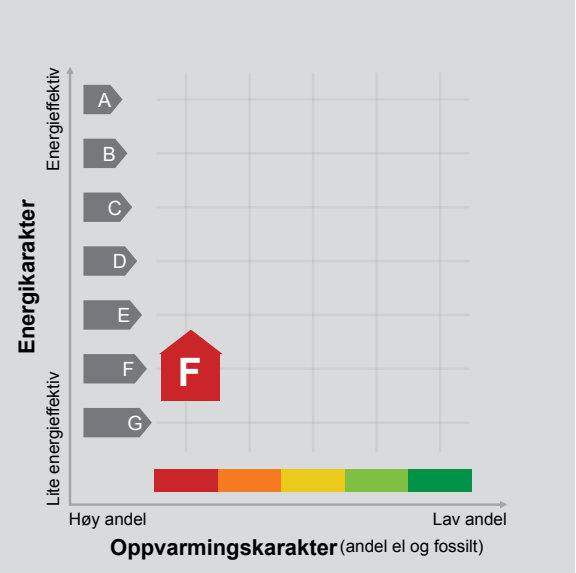
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Gjerdingen	05f65428a846bd5261528e60f0a844e5f4ae1015	15.07.2025 14:19:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251043

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Jerpefaret 2A
Postnummer	1447
Sted	DRØBAK
Kommunenavn	Frogn
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6593674
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-146274
Dato	15.07.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Boligopplysninger:

Ullerud³sen Borettslag		V³r ref.:	2215/6	Fødselsdato eier:	14.02.1969
Jerpefaret 2 A		Type:	Borettslag tilknyttet		
1447 DRØBAK		Eiere:	Frode Gjerdingen		
Organisasjonsnr:	955 308 964	Andelsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 314

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	231
	Felleskostnader	3 586
	Renter fellesl³n	578
Tilleggsytelser:	KabelTV/Internett	419
Objekt:	Garasje (7059 - 3)	500

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	122 482	Gjeld siste ³rsoppg.:	123 831
Klient ajourf. l³n:	7 912 312,49	Klient gj. s. ³rsoppg.:	7 999 470

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12135950740, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 10.07.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 10.07.2025: 7 912 312

Andel av saldo: 122 483

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.12.2047)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Trine Tuft Halseide
Adresse:	Jerpefaret 2 A
Postnr/-sted:	1447 DRØBAK
Telefon:	Mob.: 92625531
E-post:	ullerudaasen.brl@gmail.com

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier dersom det tilfaller eiendomsskatt p³ andelen. Viderefakturering utføres 2 ganger pr. ³r og Usbl viderefakturerer den som har hjemmel til andelen, ved eierskifter m³selger og kjøper selv bli enig om evt. fordeling av eiendomsskatten.

5: Restanse felleskostnader pr. 10.07.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	123 831	Andre inntekter:	801
Annen formue:	19 758	Utgifter:	7 060		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	169 900
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Ullerud³ sen Borettslag	V³ r ref.:	2215/6	Fŋdselsdato eier: 14.02.1969
J erpefaret 2 A	Type:	Borettslag tilknyttet	
1447 DRđ BAK	Eiere:	Frode Gjerdingen	
Organisasjonsnr: 955 308 964			

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1985		
G³ rds/bruksnr:	11/99		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11237.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587262

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Fŋrste innflytting:	15.12.1984	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strŋm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³ s:	J a	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjŋpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de ŋvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjŋpsrett.

Eiendomsskatt faktureres til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.

Parkering: Borettslaget har felles garasjeanlegg med til sammen 52 garasjer, samt en del faste plasser og besŋksplasser.

Dyrehold: Eventuelt husdyrhold skal godkjennes av styret i borettslaget etter snknad. J fr. husordensreglene punkt 6.

TV/bredb³ nd: Selskapet har per 01.11.2023 avtale med Viken Fiber AS for levering av TV. Vi tar forbehold om endringer. For nŊrmere opplysninger ta kontakt med styret.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Nŋkkelbestilling: For bestilling av nye systemnŋkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post nŋkler@usbl.no. Oppgi nŋkkelnummer.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Ullerud³ sen Borettslag	V³ r ref.:	2215/6	Fnjdselsdato eier:	14.02.1969
J erpefaret 2 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
1447 DRd BAK	Eiere:	Frode Gjerdingen		
Organisasjonsnr: 955 308 964				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jerpefaret 2A	H0301	11/99	87	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJERDINGEN FRODE 140269*****	Eiendomsrett 1/1	JERPEFARET 2A 1447 DRØBAK	Bosatt

Vegadresse: Jerpefaret 2 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1447 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	206 Skorkeberg	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	9 Dyrløkke		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	6593674		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	12.11.1985

2: Bygning 6593674: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 12.11.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1989
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1989
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	750
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.01.1984	06.01.1984
Tatt i bruk	26.09.1984	26.09.1984
Ferdigattest	12.11.1985	13.04.2021

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	198	0	198	0	0	0
H03	6	604	0	604	0	0	0
H02	6	604	0	604	0	0	0

H01	6	583	0	583	0	0	0

Borettslag

Navn	ULLERUDÅSEN BORETTSLAG	Org.nr	955308964
Adresse	c/o Boligbyggelaget Usbl Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	10

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	11/99	11237.8	

Utskriftsdato: 10.07.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpefaret 2A, 1447 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Vann fast del	118 932,00 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-141 584,70 kr
Avløp fast del	130 350,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-115 479,40 kr
Felles renovasjon FK	279 675,00 kr
Forbruk vann i fjor	140 977,81 kr
A konto forbruk vann i år	216 840,00 kr
Forbruk avløp i fjor	114 984,38 kr
A konto forbruk avløp i år	239 636,00 kr
Eiendomsskatt bolig	116 618,00 kr
Sum	**1 100 949,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Avløp fast del	15%	66	2046.00	1/1	0 %	135 035,97 kr
Vann fast del	15%	66	1856.00	1/1	0 %	122 495,77 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	5406	44.90	1/1	0 %	242 707,78 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
A konto forbruk vann i år	15%	5406	41.00	1/1	0 %	221 632,48 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	116675484	2.00	1/1	0 %	233 350,00 kr
					Sum	**955 222,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 10.07.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	99	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpefaret 2A, 1447 DRØBAK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11822/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_ul%c3%b8st%20innsigelse.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 137 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 101 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 68 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_7

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

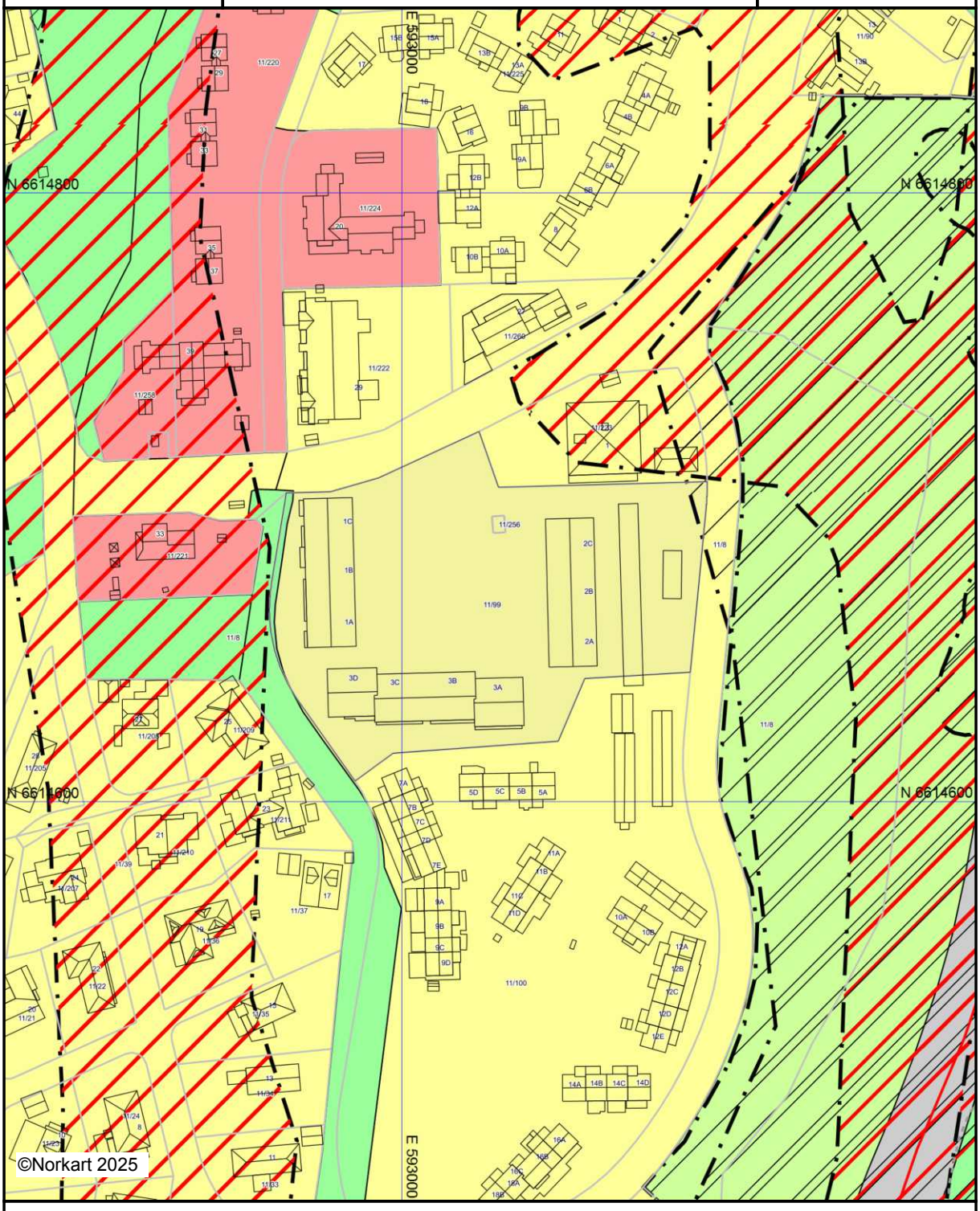
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/99
Adresse: Jerpefaret 2A
Utskriftsdato: 10.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

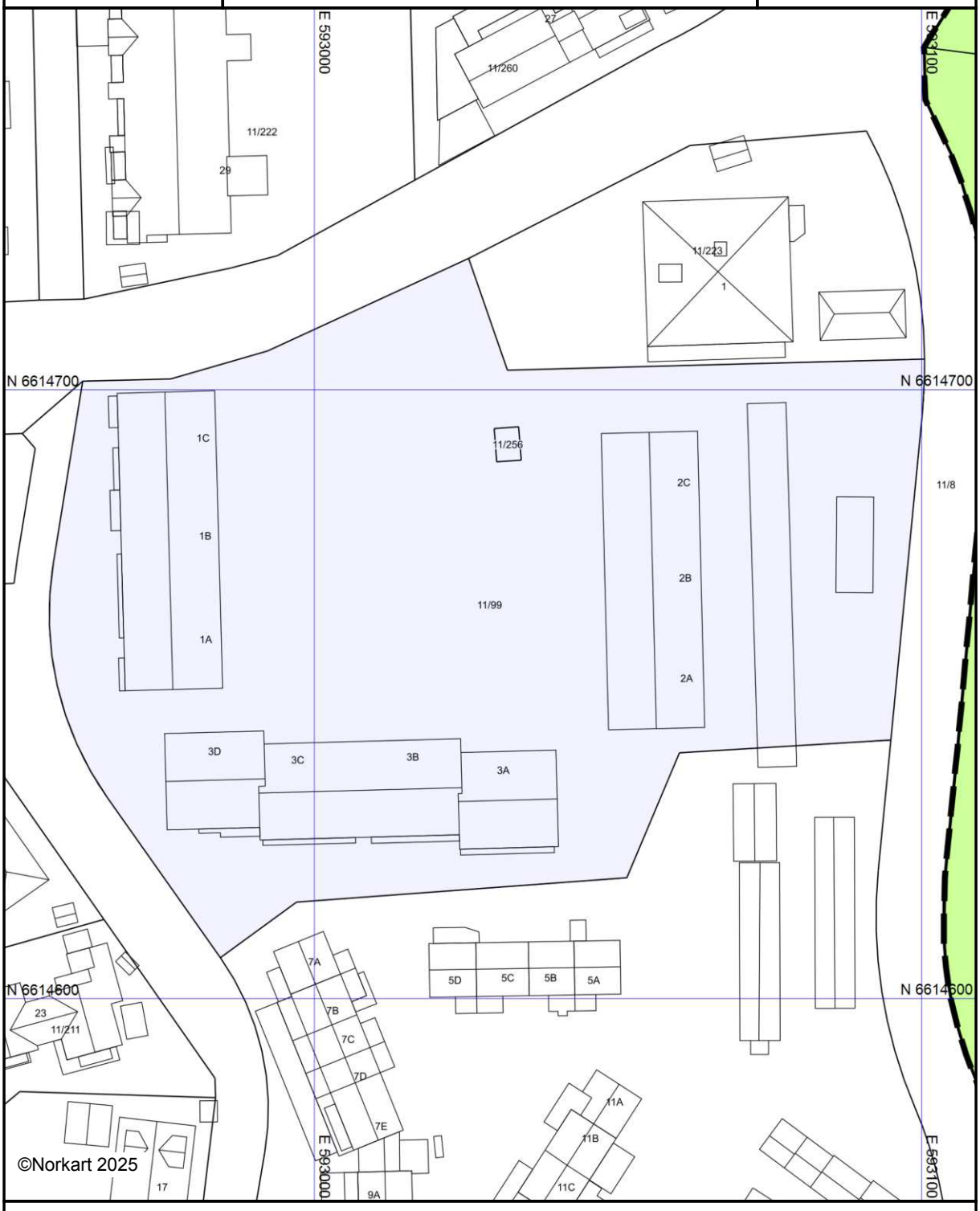
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/99
Adresse: Jerpefaret 2A
Utskriftsdato: 10.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Bestemmelsegrense

LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

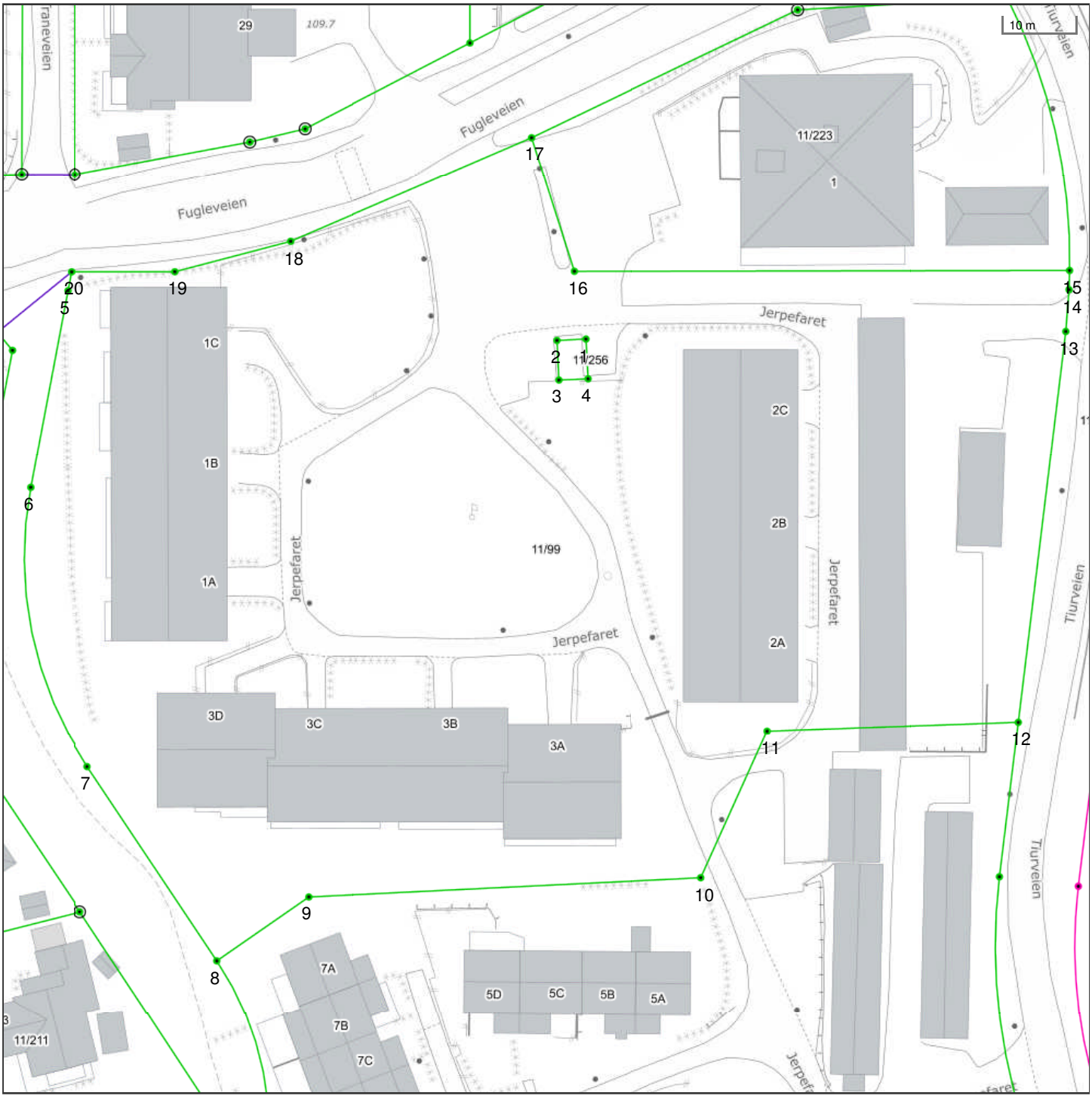
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Utskriftsdato: 10.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3214 - 11/99//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 237,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614664,14	**Øst**	593026,71	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614693,92	593033,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,50	
2	6614693,63	593029,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,03	
3	6614688,17	593030,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,48	
4	6614688,44	593034,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,05	
5	6614698,79	592961,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,66	
6	6614671,45	592957,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	27,69	
7	6614633,03	592965,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	40,44	52,00
8	6614606,68	592984,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	32,28	
9	6614615,81	592997,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,51	
10	6614619,82	593051,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	54,55	
11	6614640,35	593060,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	22,29	
12	6614642,45	593094,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	34,88	
13	6614696,62	593100,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	54,42	
14	6614702,4	593100,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,79	84,13
15	6614705,04	593100,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,64	
16	6614703,22	593031,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	68,72	
17	6614721,59	593025,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,45	
18	6614706,38	592992,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,45	
19	6614701,78	592976,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,60	
20	6614701,41	592961,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,49	

Frogn kommune

Grunnkart

Eiendom: 11/99
Adresse: Jerpefaret 2A
Dato: 10.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

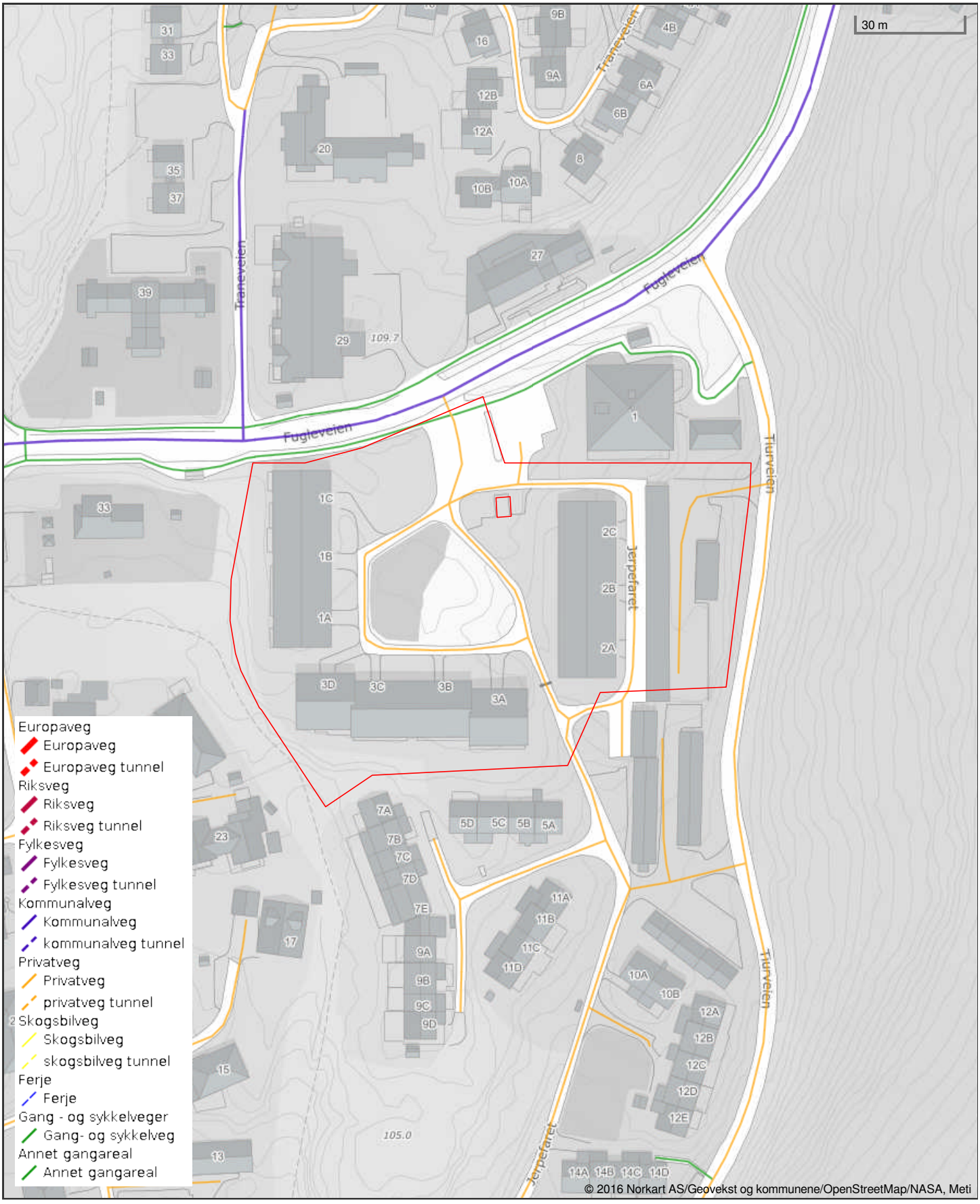
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

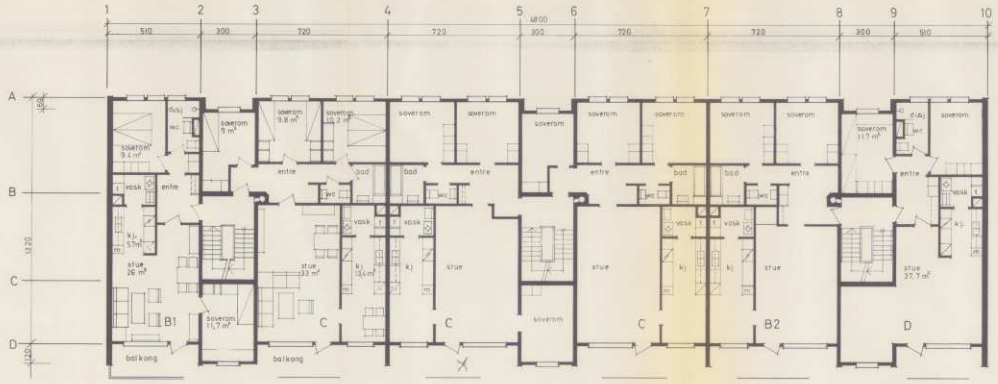
Utskriftsdato: 10.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 11/99//



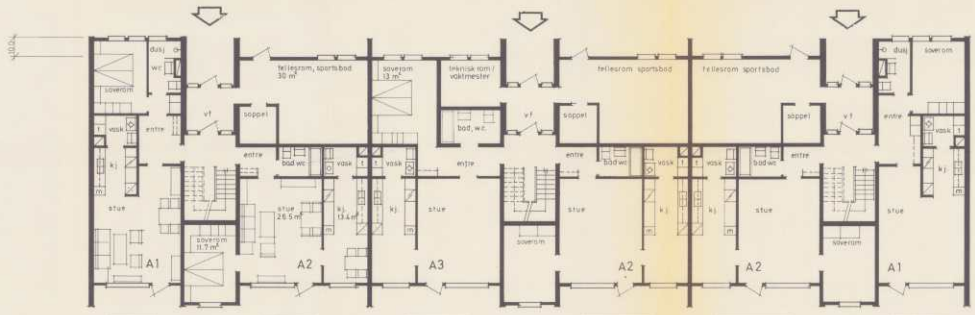
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BLOKK A-B



Plan 2 - 3 etg.

Leilighet					
B1	3 rom	L.A. 70.5 m²	3 SP på gulv		
B2	3 rom	L.A. 86.5 m²	4		
C	4 rom	L.A. 97.5 m²	5		
D	3 rom	L.A. 81.0 m²	4		



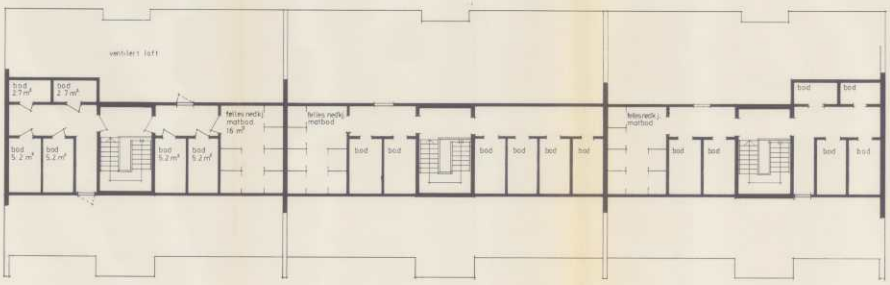
Plan 1 etg.

Leilighet					
A1	2 rom	L.A. 59.0 m²	2 SP på gulv		
A2	2 rom	L.A. 58.5 m²	2 SP		
A3	2 rom	L.A. 70.0 m²	2 SP		

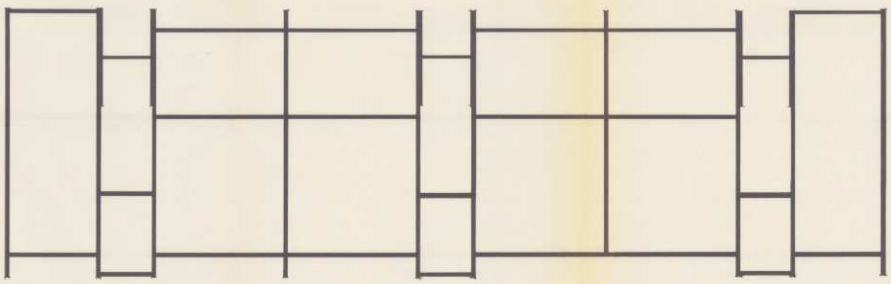
Inr. 249/83
Godkjendt tegning
iht byggesak
4/4-83 Drøbak

A			
REV.	REV. BESKRIVELSE		DATO
PROSJEKT	DYRLØKKE/SKIPHELLE BOLIGBLOKKER	AVD.	
TEGN. VEDR.	PLAN BLOKK A+B 1. 2. og 3. etg.	MÅLESTOKK 1:100	DATO
		TEGN. ARK. T.K.O.	ANSV.
GREGER ERIKSEN		ARKIV NR. 8318	TEGN. NR. 02

BLOKK A-B



Plan loft



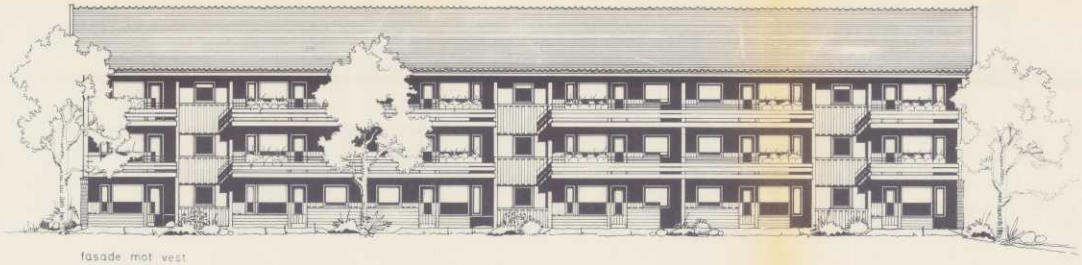
Fundamentplan

Inv. 249/13
Godkjendt tegning
Froga byggingsråd
6/5-13 Drabak

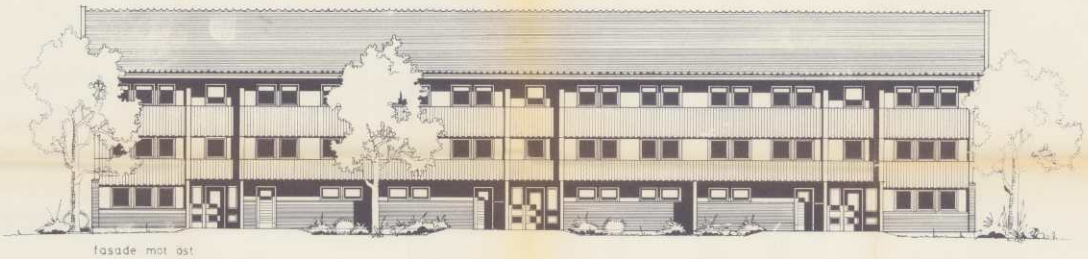
:Veidekke

REV	REV. GJELDER		DATO
PROSJEKT	DYRLØKKE/SKIPHELLE BOLIGBLOKKER	AVD.	
TEGN. STEM	PLAN BLOKK A-B LOFTS- OG FUNDAMENTPLAN	MÅLESTOKK 1:100	DATO 18.3.83
		TEGN. ARK. T.K.O.	ANSV.
	GREGER ERIKSEN	ARKS. NR. 8318	TEGN. NR. 03

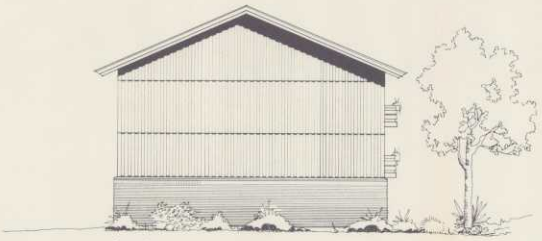
BLOKK A-B



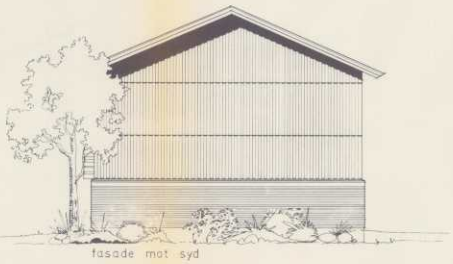
fasade mot vest



fasade mot øst



fasade mot nord



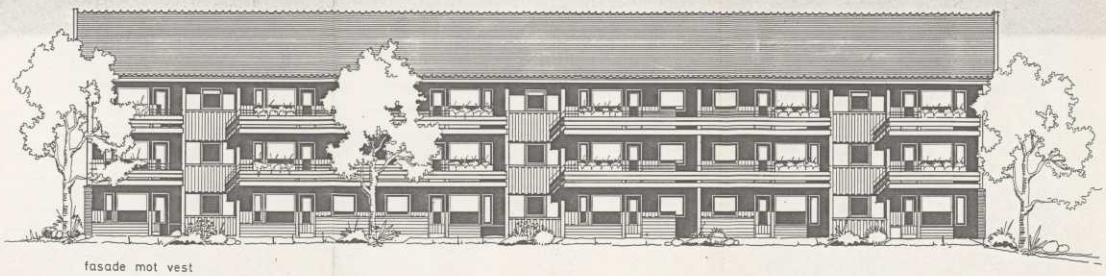
fasade mot syd

Jnr. 249/13
Godkjent tegning
Frogn byutviklingsavd
9/2-15

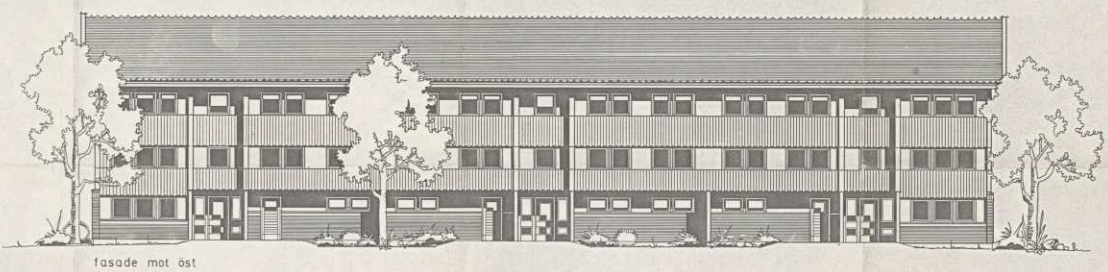
Veidekke

PROSJEKT: DYRLØKKE/SKIPHELLE BOLIGBLOKKER		
TEGN. INNH.: FASADER BLOKK A+B	MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 18.3.83
	TEGN. ARK. T.K.O.	ANSV.
GREGER ERIKSEN	ARK. NR. 8318	TEGN. NR. 07

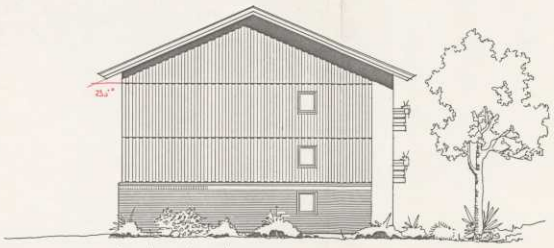
BLOKK A-B



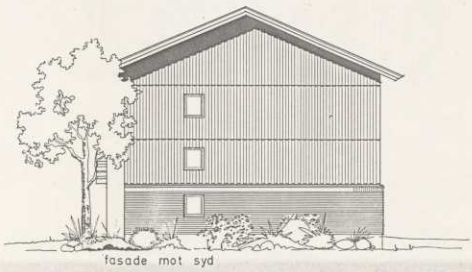
fasade mot vest



fasade mot öst



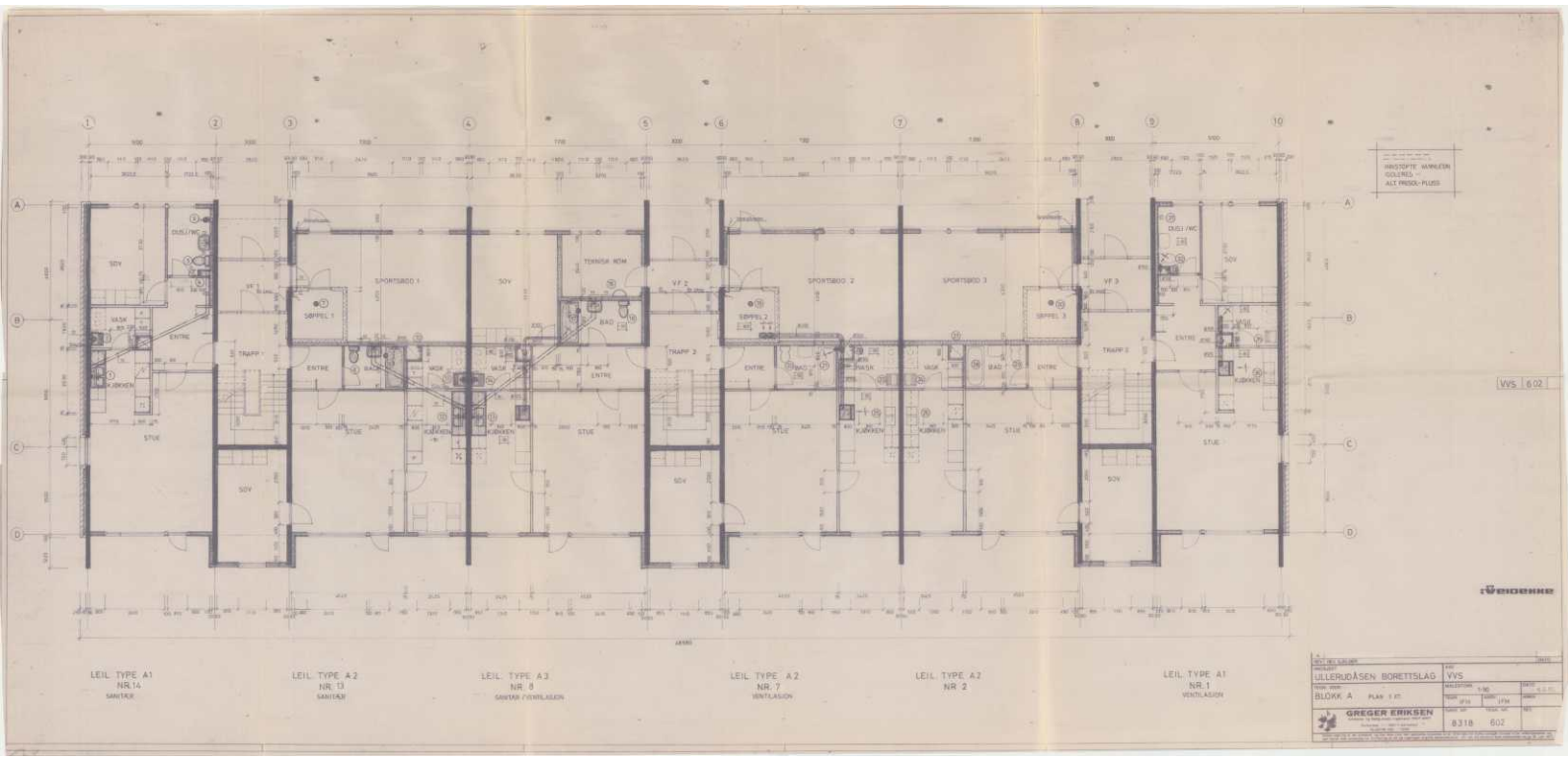
fasade mot nord



fasade mot syd

A	INNTEGNET VINDUER K3 GAVLVEGG		7.12.83
REV.	REV. GJELDER		DATO
PROSJEKT	ULLERUDÅSEN BORETTSLAG	AVD.	ARKITEKT
TEGN. VEDR.	FASADER BLOKK A+B	MÅLESTOKK	1:100
		DATO	18.3.83
		TEGN. ARK. T.K.O.	ANSV.
			ARKIV
GREGER ERIKSEN Arkitekter og Rådgivende Ingeniører MNIF MNAF Solheimsv. 1 - 1600 Fredrikstad TELEFON 032 - 11208		SAKS. NR. 8318	TEGN. NR. 07
			REV A

Denne tegning er vår eiendom, og kan ikke uten vårt samtykke kopieres eller forevises for konkurrerende firmaer eller arbeidstakerne og kan heller ikke anvendes for innlevering av de på tegningen angitte konstruksjoner. Jfr. lov om kunstnerrett med markedsføring av 12. juni 1970.



VVS 602

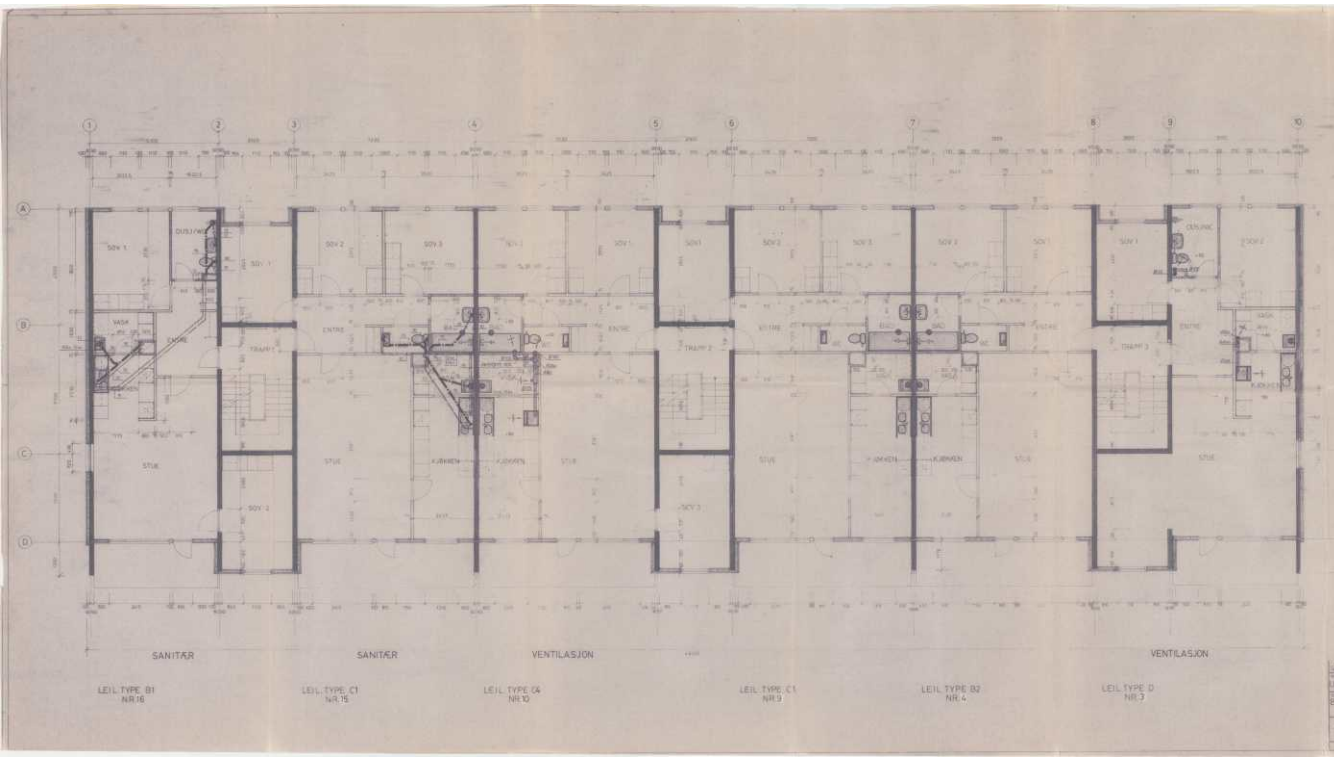
ULLERUDÅSEN BORETTSLAG

VVS

BLOKK A PLAN 1 ET.

GREGER ERIKSEN

8318 602



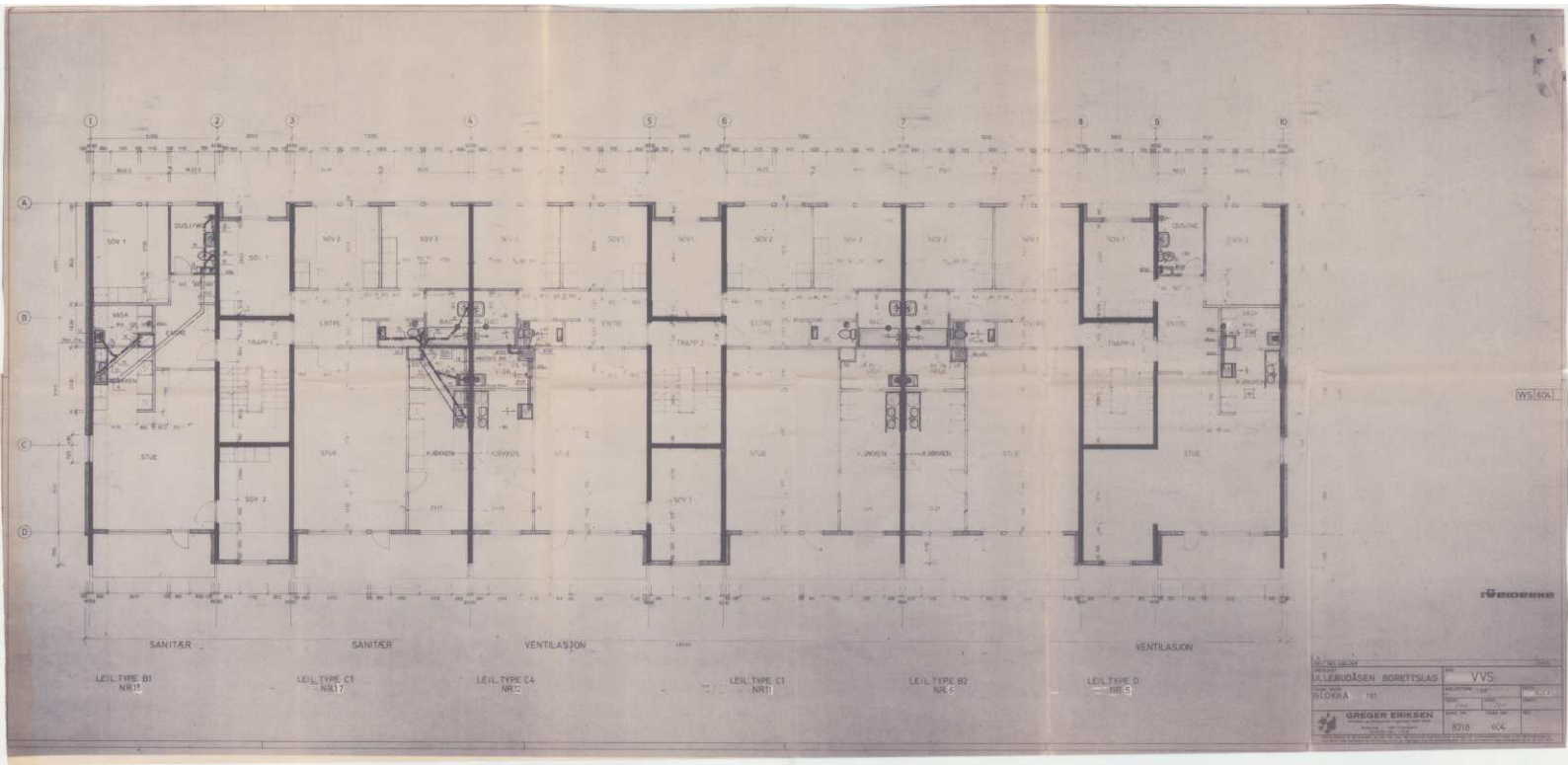
VVS 603

ULLERUDÅSEN BORETTSLAG | VVS

BLOKK A 2etj

GREGER ERIKSEN

8318 603



ULLERUDÅSEN BORETTSLAG

VVS

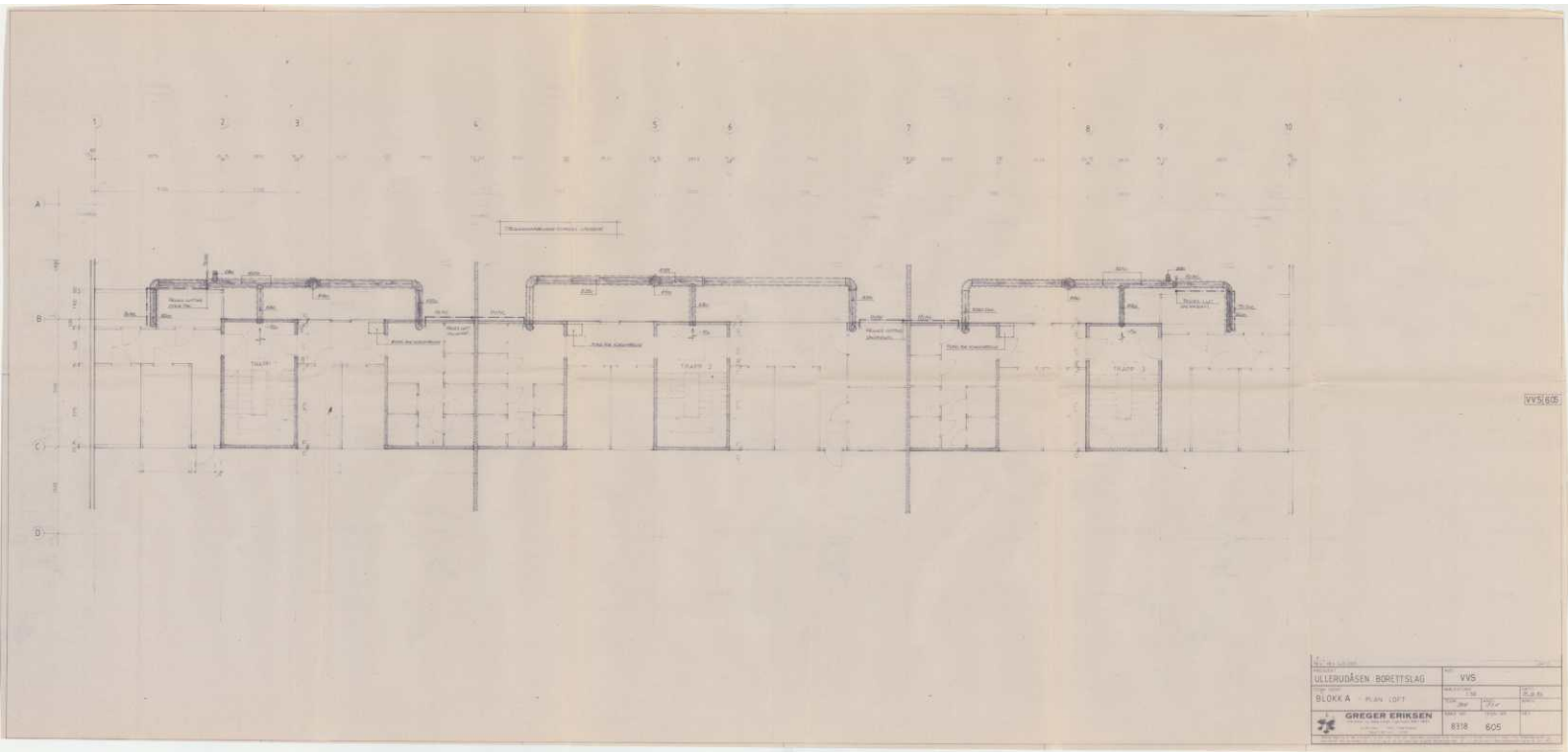
BLOKK A

GREGER ERIKSEN

8318

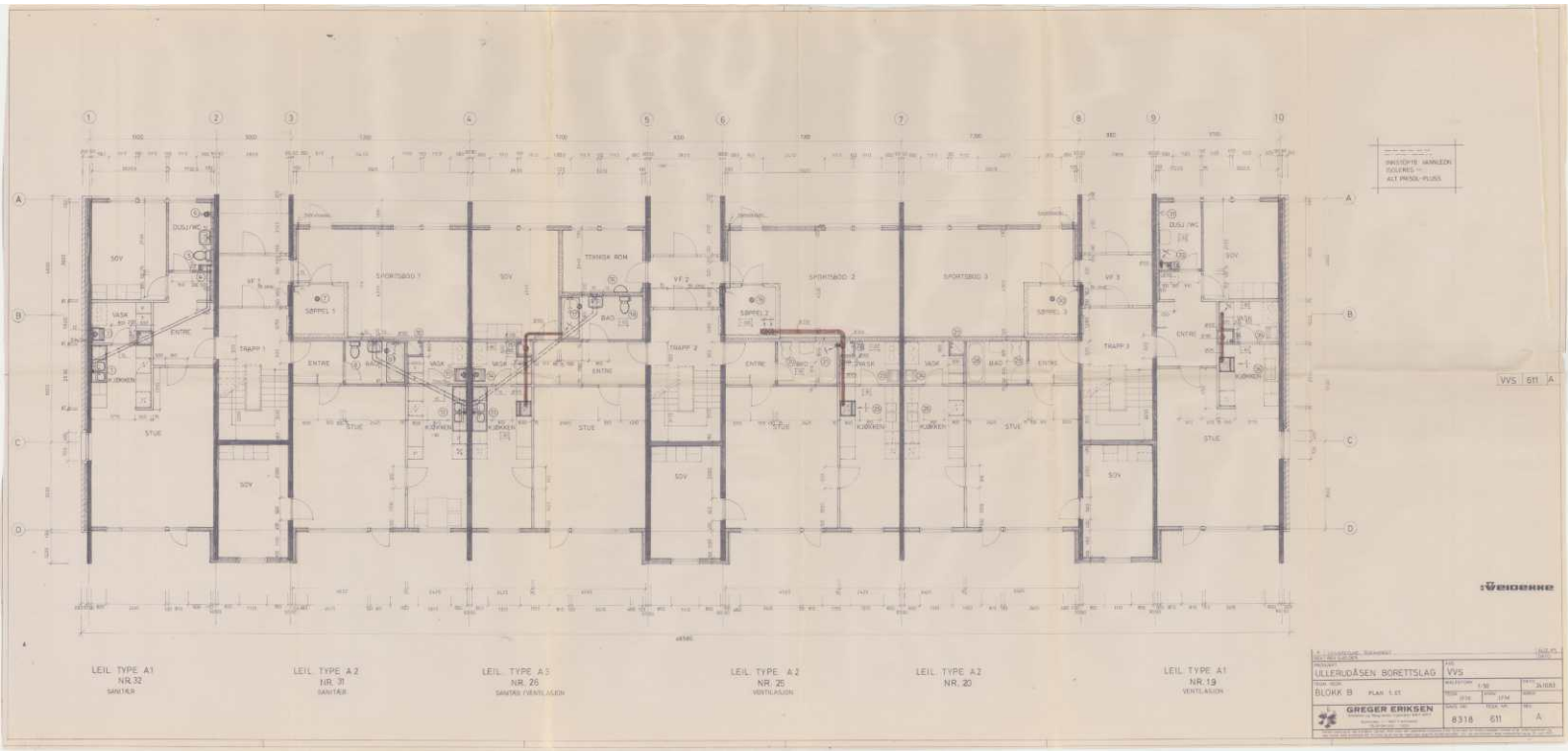
604

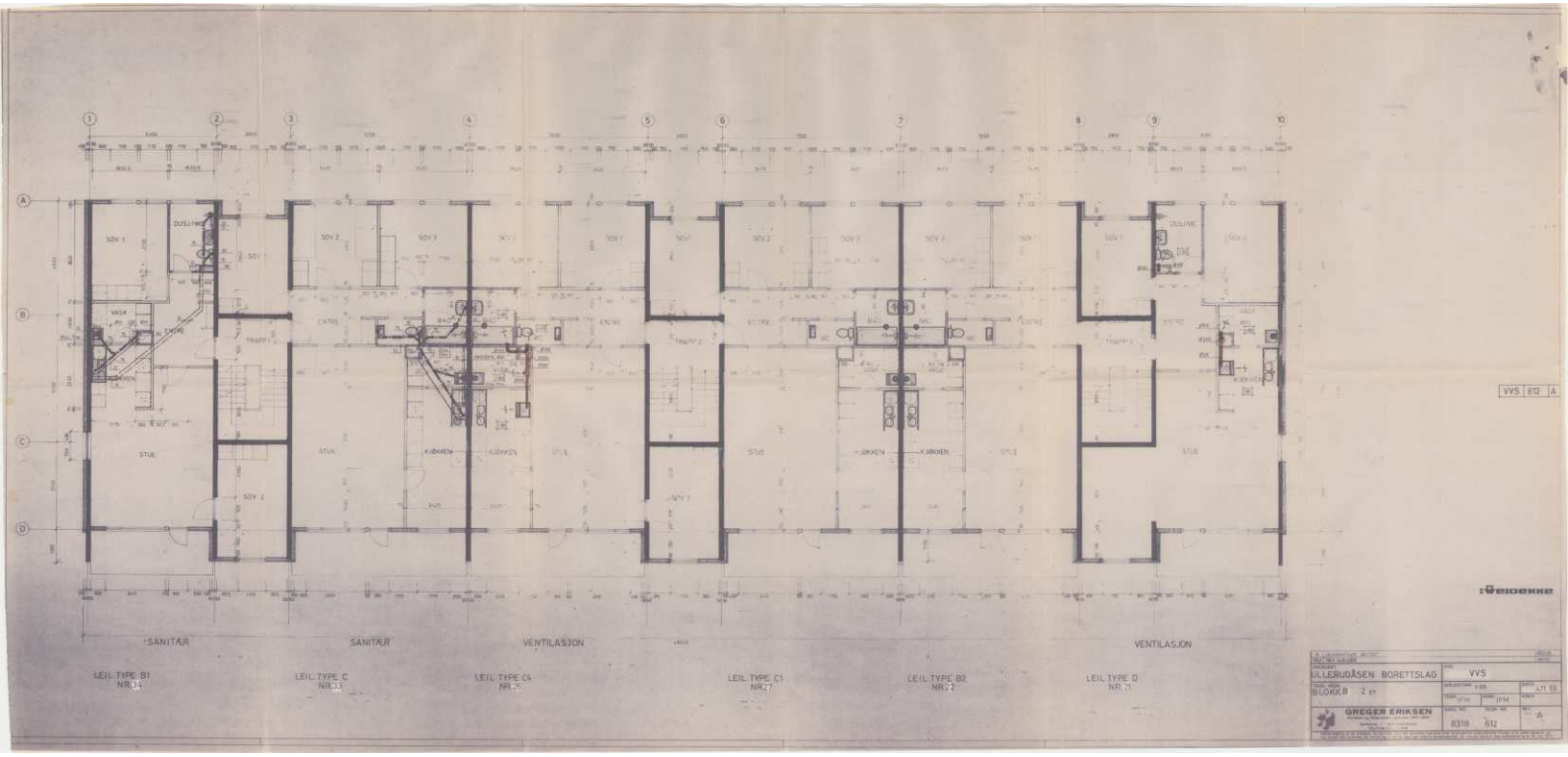
WS 604



VVS 605

ULLERUDÅSEN BORETTSLAG	VVS
BLOKK A - PLAN LOFT	1:100
GREGER ERIKSEN	8318 605


INNSTOPTE MANGLER ISOLERES — ALT PASSE-PUSS
VVS 611 A
LEIL. TYPE A1 NR.32 SANITÆR
LEIL. TYPE A2 NR. 31 SANITÆR
LEIL. TYPE A3 NR. 26 SANITÆR/VENTILASJON
LEIL. TYPE A2 NR. 25 VENTILASJON
LEIL. TYPE A2 NR. 20
LEIL. TYPE A1 NR.19 VENTILASJON
ULLERUDÅSEN BORETTSLAG
VVS
BLOKK B
PLAN 1. ET
GREGER ERIKSEN
6318
611
A



VVS 612 A

ULLERUDÅSEN BORETTSLAG

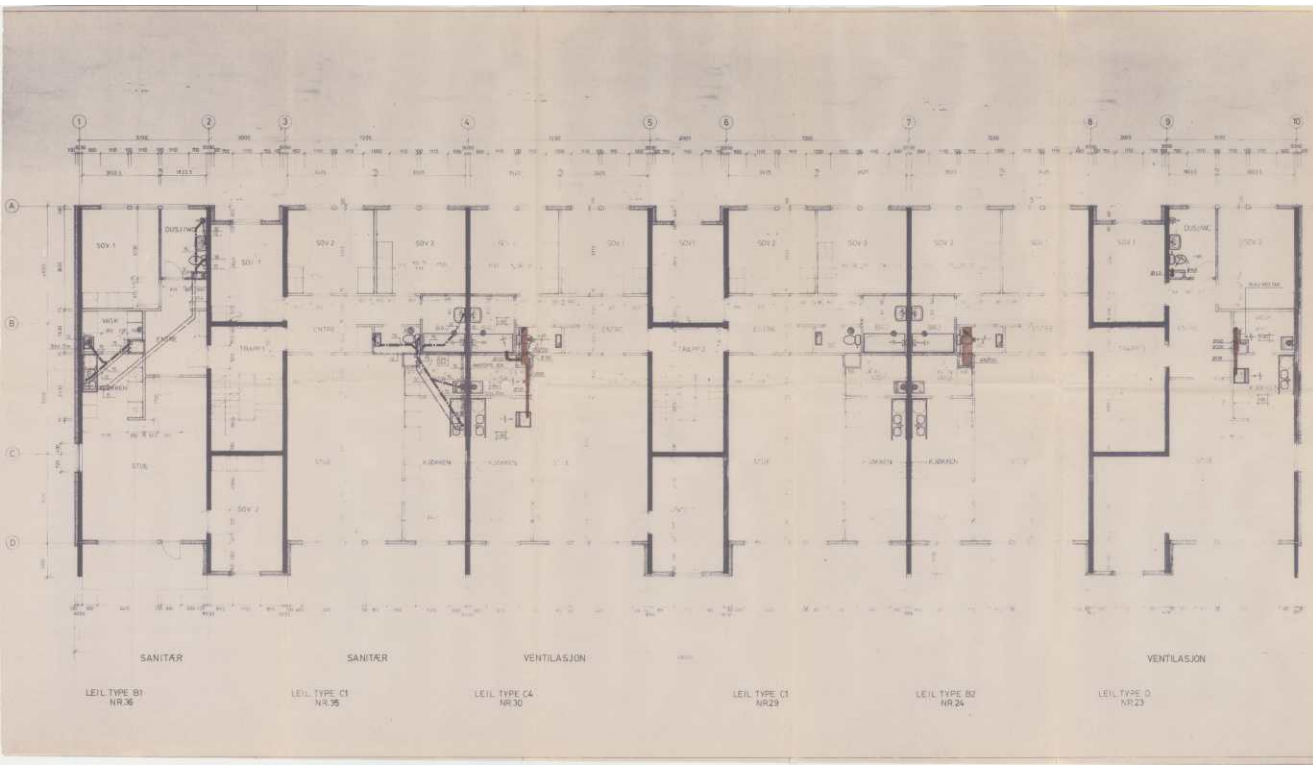
VVS

BLOKK B 2 ETT

GREGER ERIKSEN

8318 612

A



VVS 613 A

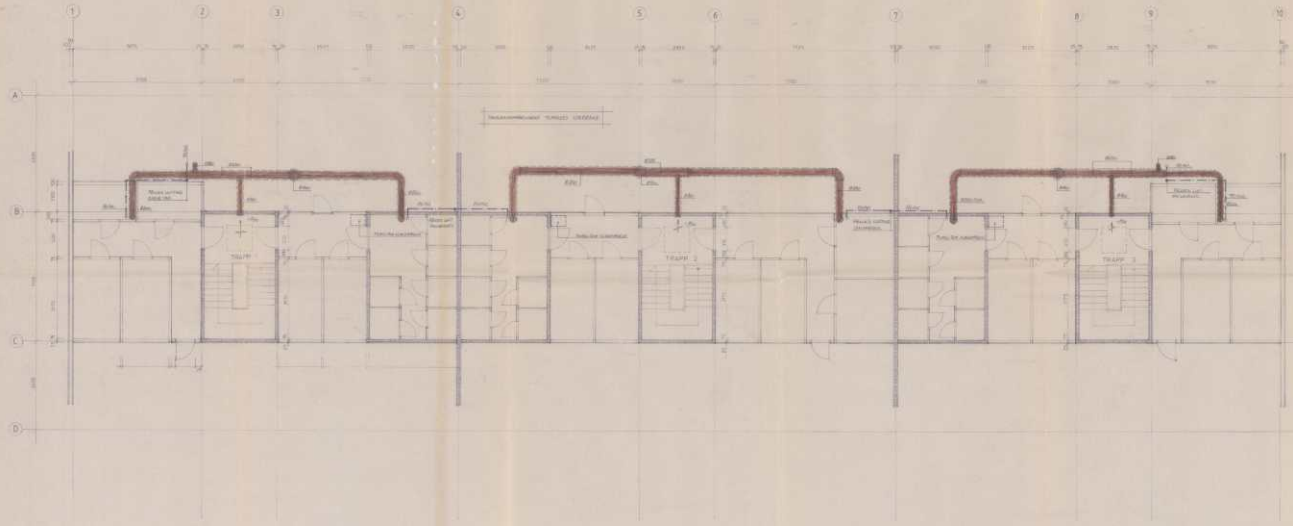
ULLERUDÅSEN BORETTSLAG

VVS

BLOKK B 3 ET

GREGER ERIKSEN

8316 613 A



VVS 614

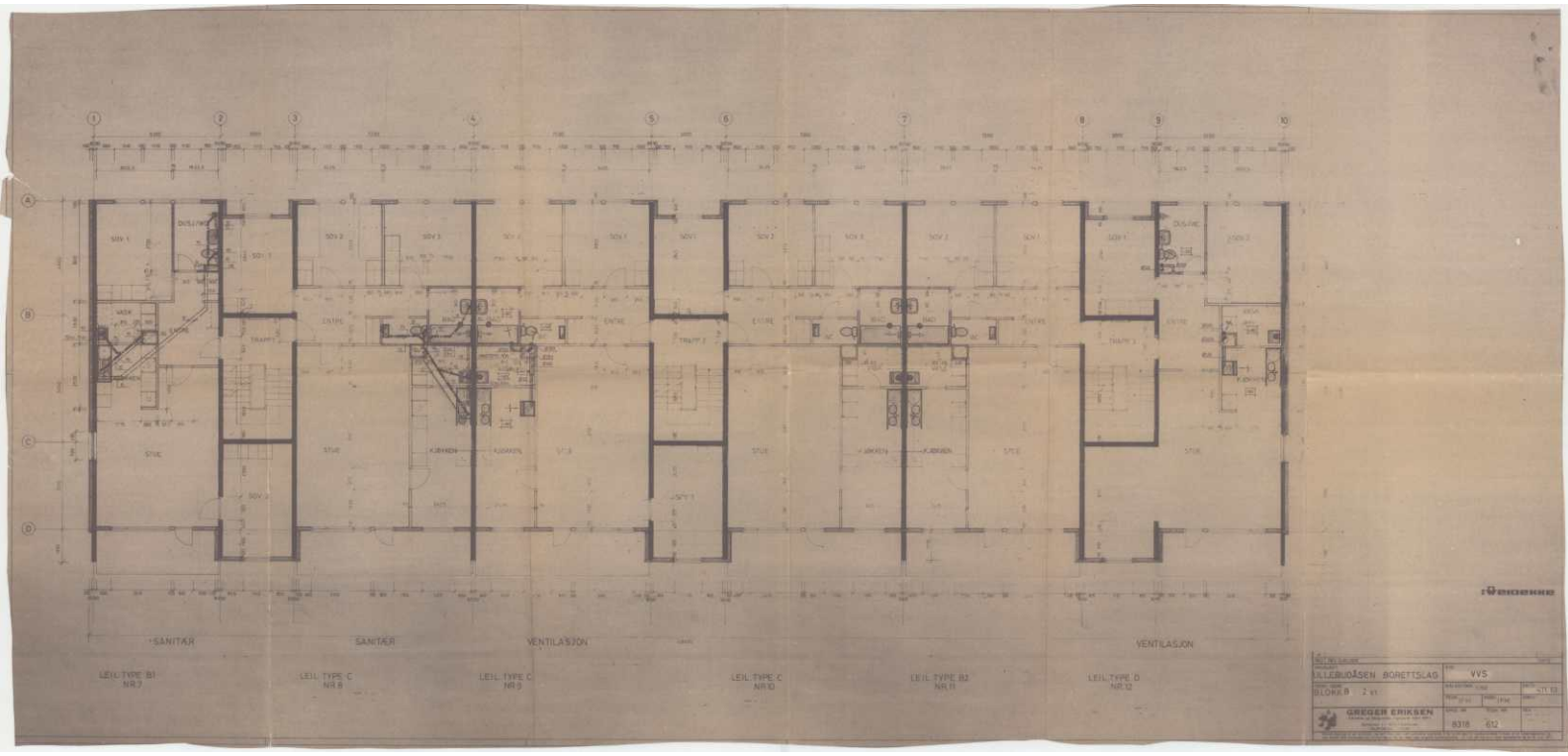
ULLERUDÅSEN BORETTSLAG

VVS

BLOKK B - PLAN LOFT

GREGER ERIKSEN

8318 614

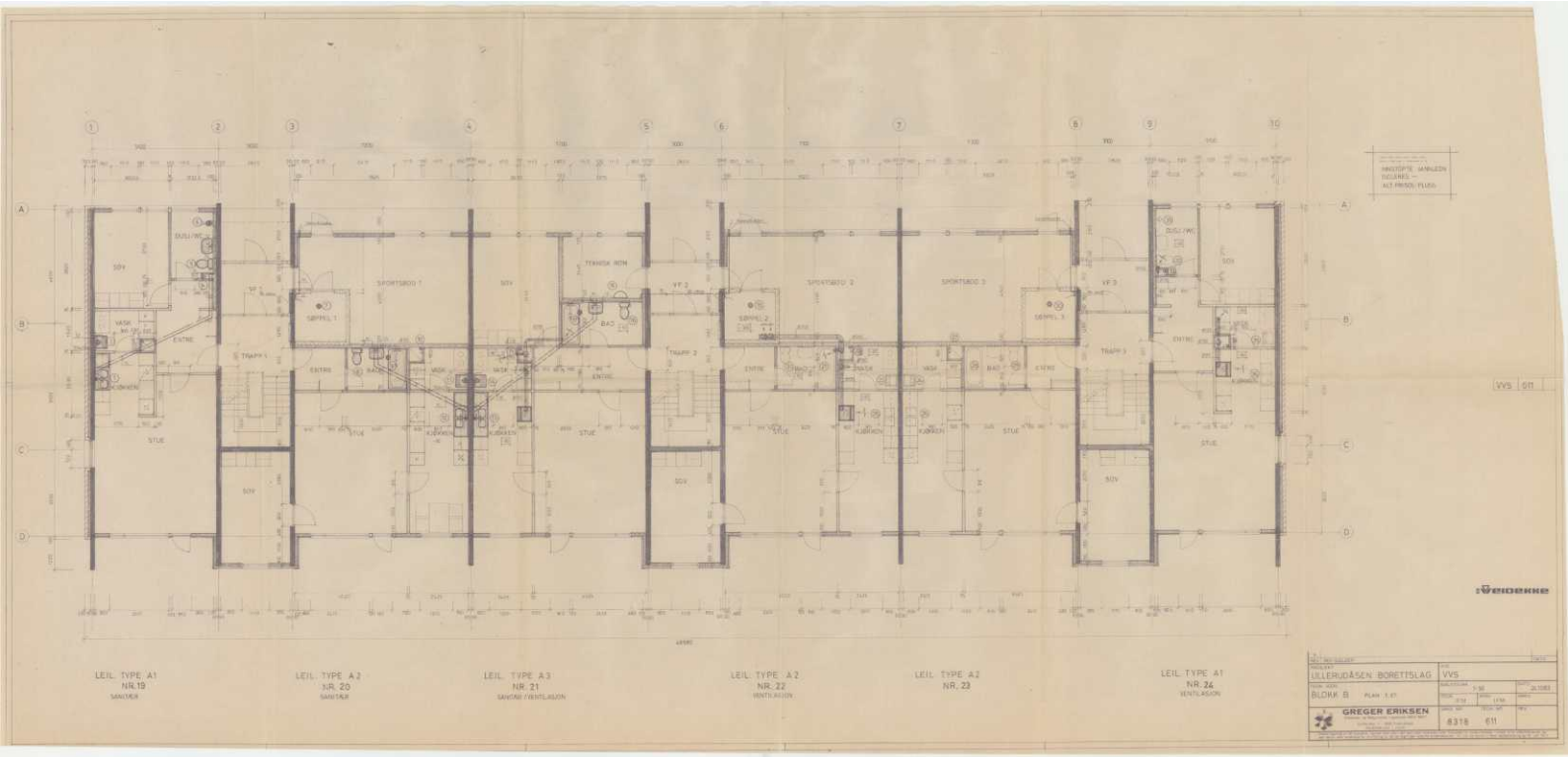


ULLERNÅSEN BORETTSLAG | VVS

BLOKK B 2 VI

GREGER ERIKSEN

6318 612


LEIL. TYPE A1
NR.19
LEIL. TYPE A2
NR. 20
LEIL. TYPE A3
NR. 21
LEIL. TYPE A2
NR. 22
LEIL. TYPE A2
NR. 23
LEIL. TYPE A1
NR. 24
ULLERUDÅSEN BORETTSLAG
VVS
BLOKK B
PLAN 1 ET.
GREGER ERIKSEN
8318
611

GREGER ERIKSEN
Arkitekter og Rådgivende Ingeniører
MNIF - MRIF
Solheimsv. 1 - 1600 Fredrikstad

TEGNINGSLISTE - VVS

Oppdrag: ULLERUDÅSEN BORETTSLAG | Saksnr.: 8318 | Blad: 1

Tegn.nr.	Tegning vedr.	måle-stokk	tegn.-dato	Revidering/dato A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
8318-600	PLAN UTV. ANLEGG	1:500											
-601	Bunnledninger BLOKK A	1:50											
-602	Plan 1. etg. "	1:50											
-603	Plan 2. etg. "	1:50											
-604	Plan 3. etg. "	1:50											
-605	Plan loft "	1:50											
-606	Oppleggskjema "	1:50											
-610	Bunnledninger BLOKK B	1:50	6.10.83	28.10.83									
-611	Plan 1. etg. "	1:50	24.10.83										
-612	Plan 2. etg. "	1:50											
-613	Plan 3. etg. "	1:50											
-614	Plan loft "	1:50											
-615	Oppleggskjema "	1:50											

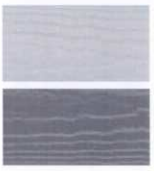
GREGER ERIKSEN
Arkitekter og Rådgivende Ingeniører
MNIF - MRIF
Solheimsv. 1 - 1600 Fredrikstad

TEGNINGSLISTE - VVS

Oppdrag: ULLERUDÅSEN BORETTSLAG | Saksnr.: 8318 | Blad: 2

Tegn.nr.	Tegning vedr.	måle-stokk	tegn.-dato	Revidering/dato A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
8318-620	Bunnledninger BLOKK C	1:50											
-621	Plan u-etg. "	1:50											
-622	Plan 1. etg. "	1:50											
-623	Plan 2. etg. "	1:50											
-624	Plan 3. etg. "	1:50											
-625	Plan loft "	1:50											
-626	Oppleggsskjema "	1:50											
(-630	Eventuelt snitt og detaljer)												





E-1



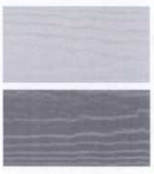
Mottatt
Frogn kommune
12 FEB 2008

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 08/27 Dato: 5/3-08

E-2







Mot.att
Frogn kommune
12 FEB 2009

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 08/47 Dato: 5/3-08

ULLERUDÅSEN BRL Skifte av fasadeplater/panel

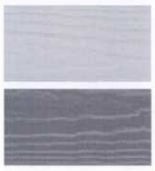
FOTOMONTASJE 02

bambus arkitekter as

E-3







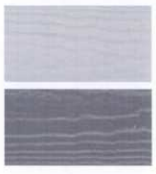
Mottatt
Frogn kommune
12 FEB 2009

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: ..../..... Dato: .....

E-4







Mottatt
Frogn kommune
12 FEB 2008

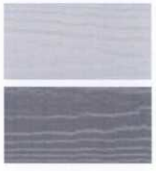
BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 08/27 Dato: 5/2-08
KH

E-5





Mottatt
Frogn kommune
12 FEB 2008



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Dyrløkke - Skiphelle D11 - Blokk A			11/99	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	boligblokk	27.06.83	06.07.83	249/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Drøbak boligbyggelag		1440 Drøbak		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Moelven Brug A/S		2391 Moelv		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. Arne Kolberg		Slevik Alle 16, 1620 Gressvik		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	Bygningssjefen i Frogn
Drøbak, 12. nov. 1985		A.S. Lande bygningssjef
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Dyrløkke-Skiphelle Felt D 11, Blokk A			11/99	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligblokk	27.06.83	06.07.83	249/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Drøbak boligbyggelag		Storgt. 7, 1440 Drøbak		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Moelven Bruk		2391 Moelv		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. Arne Kolberg, Slevik Alle 16, 1620 Gressvik				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Midtoppgang
Oppgang sør

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Drøbak, 29. november 1984	Bygningssjefen i Frogn	A. S. Lande bygningssjef
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Dyrløkke-Skiphelle Felt D 11, Blokk A			11/99	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligblokk	27.06.83	06.07.83	249/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Drøbak boligbyggelag		Åtorgt. 7, 1440 Drøbak		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/S Moelven Brug		2391 Moelv		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. Arne Kolberg, Slevik Alle 16, 1620 Gressvik				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[ ] hele bygget [x] følgende del av bygget: Oppgang Nord (1)

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Drøbak, 8. november 1984	Bygningssjefen i Frogn	B.P. Wold e.f.
		Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Momenta Byggpartner AS
Postboks 594

1411 KOLBOTN

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
08/465/KH 08/15652		GNR 11/99	05.11.2008

GNR 11 BNR 99, JERPEFARET 1-3. REHABILITERING AV FASADER FERDIGATTEST

Arbeidets art: Rehabilitering **Byggets art:** Boligblokker
Søknadsdato: 12.02.2008 **Vedtak** : 03.03.2008 **Del. sak nr:** 08/27

Ansvarlig kontrollerende bekrefter i anmodning om ferdigattest /kontrollerklæring, mottatt 04.11.2008, at sluttkontroll i h.h.t. pbl. §99 er utført.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i tillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Merknader:

Arve Bekkevard
Fagansvarlig byggesak

Kjetil Husevåg
ingeniør

Kopi sendt: Ullerudfaret borettslag, Jerpefaret 3 B, 1440 DRØBAK



INNKALLING 2025

Ullerudåsen Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00
Reenskaug Hotell

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 Ullerudåsen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Reenskaug Hotell

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

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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.

Trine Kr 10.000,-
Camilla Kr 5.000,-
Lars Alm Kr 37.000,-
Frode Kr 54.900,-
André Back Kristensen Kr 65.000,-
Totalt Kr 171.900,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 171 900 ,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen saker til behandling

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andrè Kristensen - *på valg*
Styremedlem, Lars Alm
Styremedlem, Frode Gjerdingen - *på valg*
Styremedlem, Camilla Melina Rytterager
Varamedlem, Trine Tuft Halseide

6.1 Valg av leder

Det skal velges 1 styreleder.
Funksjonstiden er 2 år om ikke annet vedtas på generalforsamlingen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer
Funksjonstiden er 2 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 440 331**	**1 411 417**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-118 845	207 197
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-165 848	-178 283
B. Årets endring disponible midler	**-284 693**	**28 914**
C. Disponible midler	**1 155 638**	**1 440 331**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 345 076	1 674 106
Kortsiktig gjeld	-189 438	-233 775
C. Disponible midler	**1 155 638**	**1 440 331**

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

Resultatregnskap 2024 Ullerudåsen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 898 022	3 564 961	3 895 881	4 111 197
Sum leieinntekt		**3 898 022**	**3 564 961**	**3 895 881**	**4 111 197**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**3 898 022**	**3 564 961**	**3 895 881**	**4 111 197**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	67 940	40 998	20 000	24 238
Styrehonorar	2	167 500	159 500	160 500	171 900
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	0	0	73 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		136 831	103 004	150 000	148 000
Kostnad eiendom/lokale	4	487 312	424 808	537 000	687 500
Kommunale avgifter/renovasjon		984 331	727 989	740 000	1 082 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	10 064	12 973	0	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	42 029	34 167	55 000	26 000
Reparasjon og vedlikehold	7	734 901	315 773	465 000	335 000
Revisjonshonorar		7 228	6 903	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		194 054	184 112	194 000	201 000
Andre honorar	8	80 159	405 322	78 000	78 000
Kontorkostnad		7 510	9 288	20 000	21 000
TV/bredbånd		399 042	314 628	330 000	331 848
Kontingent og gaver		20 160	19 800	20 000	19 800
Forsikring		268 712	248 820	248 000	304 884
Eiendomsskatt		-1 078	0	0	0
Andre kostnader	9	5 874	10 114	7 000	8 000
Sum kostnad		**3 612 569**	**3 018 198**	**3 103 500**	**3 453 670**
Driftsresultat		**285 453**	**546 763**	**792 381**	**657 527**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		51 763	43 480	2 000	42 000
Rentekostnad		456 060	383 046	420 297	447 535
Netto finansposter		**404 297**	**339 566**	**418 297**	**405 535**
Årsresultat		**-118 845**	**207 197**	**374 084**	**251 992**
Overført til/fra annen egenkapital		-118 845	207 197	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-118 845**	**207 197**	**0**	**0**

Balanse 2024 Ullerudåsen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 526 297	1 526 297
Bygninger	3	25 610 531	25 610 531
Andre driftsmidler	3	113 903	113 903
Sum anleggsmidler		**27 250 731**	**27 250 731**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 501	14 117
Kundefordringer		0	46 434
Andre kortsiktige fordringer		5 830	6 805
Forskuddsbetalte kostnader		76 234	66 207
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 253 511	1 540 543
Sum omløpsmidler		**1 345 076**	**1 674 106**
SUM EIENDELER		**28 595 807**	**28 924 837**

Balanse 2024 Ullerudåsen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		**6 600**	**6 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 497 898	9 616 743
Sum opptjent egenkapital		**9 497 898**	**9 616 743**
Sum egenkapital	**10**	**9 504 498**	**9 623 343**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 999 471	8 165 319
Borettsinnskudd		10 902 400	10 902 400
Sum langsiktig gjeld		**18 901 871**	**19 067 719**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		24	0
Leverandørgjeld		145 613	172 091
Skyldig off. myndigheter		474	1 320
Påløpne renter		2 465	3 617
Annen kortsiktig gjeld		40 862	56 747
Sum kortsiktig gjeld		**189 438**	**233 775**
Sum gjeld		**19 091 309**	**19 301 494**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 595 807**	**28 924 837**
Pantstillelser	12	18 901 871	19 067 719

Sted:_____ Dato:_____

Andrè Kristensen Styreleder	Camilla Melina Rytterager Styremedlem	Lars Alm Styremedlem

Frode Gjerdingen
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	2 526 864	2 296 956
3609 Leie parkering	374 200	384 350
3618 Leietillegg strøm	59 261	14 473
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	316 008	316 008
3650 Innkrevde felleskostn. renter	453 457	362 293
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	168 232	190 881
Sum	**3 898 022**	**3 564 961**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5102 Overtid fra lønnssystemet	2 200	0
5120 Timelønn fra lønnssystemet	25 850	8 360
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	6 500	6 000
5150 Påløpne feriepenger	4 296	1 861
5400 Arbeidsgiveravgift	28 489	24 514
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	606	262
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	167 500	159 500
Sum	**235 440**	**200 498**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	EL Bil Lading	Gatelys/lyktestolper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 610 531	1 526 297	454 623	113 903
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 610 531	1 526 297	454 623	113 903
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	395 279	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	59 344	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 610 531	1 526 297	0	113 903
Anskaffelsesår :	1983	1983	2017	2021
Antatt levetid i år :			5	

Borettslaget består av 66 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 11, b.nr 99 i Frogn kommune. Eiertomt på 11 237,8 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring med polise nr. SP587262.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	5 000	0
6360 Annet renhold	18 858	0
6361 Fast renhold	105 000	105 000
6364 Matteleie	27 613	28 014
6391 Snømåking/strøing/feiing	218 251	173 673
6392 Containerleie/tømming	24 809	26 269
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	87 782	91 852
Sum	**487 312**	**424 808**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	3 877	0
6420 Lisens HMS E-post	6 188	6 848
6450 Leie parkering	0	6 125
Sum	**10 064**	**12 973**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	12 333	6 354
6541 Kontormaskiner	0	17 982
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	628	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 846	9 831
6552 Driftsmateriell	4 221	0
Sum	**42 029**	**34 167**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	15 746
6602 Vedlikehold VVS	24 000	4 456
6603 Vedlikehold elektro	13 167	31 454
6610 Andre vaktmestertjenester	1 400	40 408
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	405 271	105 214
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	21 478
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	66 032	23 283
6642 Snekkerarbeid	12 804	3 525
6648 Vedlikehold dører og porter	31 990	19 559
6663 Vedlikehold ventilasjon	170 237	50 651
Sum	**734 901**	**315 773**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 550	5 083
6730 Teknisk honorar	8 359	332 864
6750 Vakthold	61 250	67 375
Sum	**80 159**	**405 322**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	3 125	918
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	8 125
7770 Betalingskostnader	143	133
7773 Omkostninger innkreving	2 655	937
7795 Husleietap	-48	0
Sum	**5 874**	**10 113**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 600	0	6 600
Sum innskutt egenkapital	**6 600**	**0**	**6 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 616 743	-118 845	9 497 898
Sum opptjent egenkapital	**9 616 743**	**-118 845**	**9 497 898**
Sum egenkapital	**9 623 343**	**-118 845**	**9 504 498**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering og Vinduer
Lånenummer:	**12135950740**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047
Opprinnelig lånebeløp:	9 533 000
Lånesaldo 01.01:	8 165 319
Avdrag i perioden:	165 848
Lånesaldo 31.12:	**7 999 471**
Saldo 5 år frem i tid:	7 015 025

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135950740	16	132 631	2 122 096
	4	132 471	529 884
	2	130 231	260 462
	17	123 832	2 105 144
	8	121 192	969 536
	19	105 913	2 012 347

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	7 999 471
Innskuddskapital	10 902 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**18 901 871**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**27 136 828**

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

Resultat og balanse med noter for Ullerudåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ullerudåsen Borettslag

Styreleder	Andrè Kristensen (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Lars Alm (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Frode Gjerdingen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Camilla Melina Rytterager (sign.)	07.03.2025

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 Ullerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullerudåsen 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 document key: KK6NT-ZQIBI-TQE88-BDCIQ-NN13W-UPO3J

© 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

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: KK6NT-ZQIBI-TQE88-BDCIQ-NN13W-UPO3J

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."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 46.9.xxx.xxx
2025-03-11 17:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KK6NT-ZQIBI-TQE88-BDCIQ-NN13W-UPO3J

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 - Ullerudåsen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andrè Kristensen
Styremedlem, Lars Alm
Styremedlem, Frode Gjerdingen
Styremedlem, Camilla Melina Rytterager
Varamedlem, Trine Tuft Halseide

Styret i Ullerudåsen Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Ullerudåsen 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. Ullerudåsen Borettslag ligger i Frogn kommune, og har organisasjonsnummer 955308964

Ullerudåsen Borettslag består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ullerudåsen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587262. 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.

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

•Kontroll av lekeplass/ utskifting av lekeapparater.

•Jevnlig brannvernsrunder i henhold til bevar Hms

•Kontroll av utvendig bygg i henhold til bevar Hms

• elsjekk av Ladeanlegget/ feil utbedret av Elektroide .

Styrets arbeid

Grunnet fortsatt høy rente opprettholdes vedlikehold til kun nødvendig vedlikehold.

• I 2024 har styret gjennomsnittlig mottatt 5-10 henvendelser fra beboere pr uke.

•Lekeplass ferdigstilt i 2024.

•Avsluttet avtale med Pdrift om kontroll av parkering.

•Avsluttet avtale med Fjellstad og inngått ny avtale med Lesteberg gård/ din allsidige vaktmester for brøyting/ håndmaking samt strøing/ feiing.

• Forlenget avtale med Viken Fiber.

• Revet gjerder og montert nye gjerder på fellesarealer.

• Byttet 3 motorer Ventilasjon.

• Ferdigstillt maling av søppelrom/ sportsboder.

• Påbegynt maling av Alle trappeoppganger (Dugnad) ferdigstilles i 2025?.

•Tvangssalg av 1 leilighet grunnet manglende betaling av fellesutgifter.

•Gjennomgang og løpende vurdering av leverandører/ kostnader.

• Fuktskade gavlvegg/ såle i blokk 3. ferdigstilles vår 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 29.04.2025.

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



INNKALLING 2024

Ullerudåsen Borettslag

Onsdag 03.04.2024 kl. 18:30
Reenskaug Hotel

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 Ullerudåsen Borettslag

Tid og sted: Onsdag 03.04.2024 kl. 18:30 - Reenskaug Hotel

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Rettferdig fordeling av vann og avløps utgifter.
- 5.2 Dugnad på maling av oppganger
- 5.3 Endring av vedtektene

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av Styremedlemmer

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Lønn justeres ihht konsumprisindeksen hvert år.

Styreleder Kr 59 000

Nestleder Kr 69 000 - Nestleder har jobbet mest og får som fortjent

Styremedlem kr 32 000

Vare Kr 7 500

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styrehonorar på kr 169.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Rettferdig fordeling av vann og avløps utgifter.

Rettferdig fordeling av vann og avløps utgifter.

Frogn kommune har økt og vil fortsette og øke avgiftene på vann og avløp de neste årene.

I vårt borettslag bruker vi for øyeblikket en fordelingsnøkkel som tar hensyn til det totale årlige forbruket og deler dette på 66 enheter. Kostnaden for vann og avløp er for tiden inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Basert på fakturaene fra 2023 utgjorde vann- og avløpskostnadene 5 626 kroner per boenhet. Totalt beløp fakturert for vann og avløp i 2023 var 371 327 kroner.

Styret har vurdert tre ulike løsninger basert på den nåværende ordningen, og vi ønsker at beboerne skal stemme over disse alternativene.

Alternativ 1. Installasjon av individuelle vannmålere

Styret har mottatt to tilbud for å installere og drifte elektroniske vannmålere. Vi ser at kostnaden raskt vil nå 600 000 kroner. Ingen av tilbyderne vil gi oss en fast pris på grunn av risikoen involvert.

Hvis vi deler denne kostnaden på antall boenheter, vil det gi en engangskostnad på omtrent 9 100 kroner per boenhet. I tillegg vil borettslaget bli fakturert for ekstraarbeidet som USBL må gjøre for å fordele utgiftene pr beboer, anslått til 5 000 kroner per år.

Driften og vedlikeholdet av programvaren og servicen på målerne med feil vil være borettslagets ansvar og vil mest sannsynlig øke etter fem år.

For å kunne gjennomføre dette alternativet, må borettslaget søke om en økning på 600 000 kroner i finansiering fra banken vår og øke felleskostnadene.

Alternativ 2.

Mange borettslag benytter en fordelingsnøkkel basert på kvadratmeter. Dette betyr at en leilighet på 40 kvadratmeter betaler betydelig mindre enn en på 120 kvadratmeter, basert på faktisk forbruk av vann/avløp i tillegg til faste vann- og kloakkavgifter.

Denne fordelingsmetoden representerer et kompromiss, ettersom forbruket ikke nødvendigvis korrelerer direkte med størrelsen på leiligheten, men heller med antall beboere.

Dette fører til ekstra kostnader for borettslaget, da de må betale for ekstraarbeidet som USBL må utføre for å omfordele utgiftene. Disse ekstrakostnadene anslås til ca. 5 000 kroner i engangsavgift.

Alternativ 3.

Vi beholder dagens løsning som den er.

Forslag til vedtak: Styre anbefaler alternativ 2.

5.2 Dugnad på maling av oppganger

Styret ønsker å fremme forslag om dugnad på maling av oppganger. Vi tror dette kan være bra for samholdet i borettslaget og vi sparer kostnader.

Forslag til vedtak: Styre foreslår at vedtak godkjennes.

5.3 Endring av vedtektene

Vedtektene må endres for å ha mulighet til å velge inn et til styremedlem.

I paragraf 8.1.1 i vedtektene står det:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

Foreslås endret til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med ett varamedlem.

Forslag til vedtak: Foreslått endring godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Andrè Kristensen
Styremedlem, Lajla Stokholm Andersen
Styremedlem, Frode Gjerdingen
Varamedlem, Trine Tuft Lyseggen

Hele styret er på valg i år.

6.1 Valg av leder

André Back Kristensen stiller til valg som leder 1 år til.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at Styreleder blir valgt 1 år til.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret anbefaler Frode Gjerdingen som nestleder i et år til.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at Frode Gjerdingen blir valgt 1 år til.

6.3 Valg av Styremedlemmer

Styret ønsker ny medlemmer som kan overta stafettpinnen etter at dagens styre har sittet lenge. Vi ønsker derfor at 2nye medlemmer kommer inn. Styret har oppfordret interesserte beboere om å ta kontakt og vi har fått inn 2 stykker som ønsker å stille til valg som styremedlemmer.

I tillegg ønsker Trine tuft og fortsette som vararepresentant

Lars Alm stiller til valg som styremedlem

Camilla Rytteranger Henriksen stiller til valg som styremedlem

Trine Tuft stiller på valg som vararepresentant

Ullerudåsen borettslag vil takke Lajla Stockholm for sitt engasjement gjennom 8 år i styret. Tusen takk Lajla.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at disse stemmes inn i styret

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 411 417	1 246 568
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	207 197	304 057
Tilbakefŋring av avskrivning	0	93 091
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-178 283	-232 298
B. ¡ rets endring disponible midler	28 914	164 849
C. Disponible midler	1 440 331	1 411 417
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 674 106	1 570 963
Kortsiktig gjeld	-233 775	-159 546
C. Disponible midler	1 440 331	1 411 417

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Ullerud³sen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 564 961	3 399 848	3 618 296	3 895 881
Sum leieinntekt		3 564 961	3 399 848	3 618 296	3 895 881
Annen inntekt					
Sum inntekt		3 564 961	3 399 848	3 618 296	3 895 881
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	40 998	31 373	20 000	20 000
Styrehonorar	2	159 500	156 000	160 500	160 500
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	0	93 091	73 000	73 000
Driftskostnad					
Energikostnad		103 004	122 802	150 000	150 000
Kostnad eiendom/lokale	4	424 808	407 427	522 000	537 000
Kommunale avgifter/renovasjon		727 989	669 075	740 000	740 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	12 973	5 625	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	34 167	9 275	6 000	55 000
Reparasjon og vedlikehold	7	315 773	558 351	315 000	465 000
Revisjonshonorar		6 903	6 459	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		184 112	178 923	184 000	194 000
Andre honorar		405 322	81 875	78 000	78 000
Kontorkostnad		9 288	9 753	2 000	20 000
TV/bredb³nd		314 628	319 443	316 000	330 000
Kontingent og gaver		19 800	19 800	20 000	20 000
Forsikring		248 820	232 957	248 000	248 000
Andre kostnader		10 114	2 310	7 000	7 000
Sum kostnad		3 018 198	2 904 538	2 847 500	3 103 500
Driftsresultat		546 763	495 310	770 796	792 381
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		43 480	15 498	2 000	2 000
Rentekostnad		383 046	206 751	292 462	420 297
Netto finansposter		339 566	191 253	290 462	418 297
Årsresultat		207 197	304 057	480 334	374 084
Overført til/fra annen egenkapital		207 197	304 057	0	0
SUM OVERFØRINGER		207 197	304 057	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 526 297	1 526 297
Bygninger	3	25 610 531	25 610 531
Andre driftsmidler	3	113 903	113 903
Sum anleggsmidler		27 250 731	27 250 731
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		14 117	9 767
Kundefordringer		46 434	40 888
Andre kortsiktige fordringer		6 805	-8 000
Forskuddsbetalte kostnader		66 207	61 302
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ende bank		1 540 543	1 467 006
Sum omløpsmidler		1 674 106	1 570 963
SUM EIENDELER		28 924 837	28 821 694

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 600	6 600
Sum innskutt egenkapital		6 600	6 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 616 743	9 409 546
Sum opptjent egenkapital		9 616 743	9 409 546
Sum egenkapital	8	9 623 343	9 416 146
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	8 165 319	8 343 602
Borettsinnskudd		10 902 400	10 902 400
Sum langsiktig gjeld		19 067 719	19 246 002
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 116
Leverandørgjeld		172 091	127 751
Skyldig off. myndigheter		1 320	135
Påløpne renter		3 617	1 733
Annen kortsiktig gjeld		56 747	26 811
Sum kortsiktig gjeld		233 775	159 546
Sum gjeld		19 301 494	19 405 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 924 837	28 821 694
Pantstillelser	10	19 067 719	19 246 002

Sted:_____ Dato:_____

Andr· Kristensen	Lajla Stokholm Andersen	Frode Gjerdingen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 296 956	2 392 936
3609 Leie parkering	384 350	395 900
3617 Fryser bod	0	90
3618 Leietillegg strøm	14 473	4 500
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	316 008	169 668
3650 Innkrevde felleskostn. renter	362 293	188 240
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	190 881	248 014
3690 Andre leieinntekter	0	500
Sum	3 564 961	3 399 848

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønnssystemet	8 360	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	6 000	8 000
5150 P³ lønne feriepenger	1 861	960
5400 Arbeidsgiveravgift	24 514	22 278
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	262	135
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	159 500	150 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	6 000
Sum	200 498	187 373

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	EL Bil Lading Gatelys/lyktestolper	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 610 531	1 526 297	454 623	113 903
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 610 531	1 526 297	454 623	113 903
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	395 279	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	59 344	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 610 531	1 526 297	0	113 903
Anskaffelses³r :	1983	1983	2017	2021
Antatt levetid i ³r :			5	

Borettslaget best³r av 66 andeler.
Eiendommer er oppført p³ g.nr 11, b.nr 99 i Frogn kommune. Eiertomt p³ 11 237,8 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring med polise nr. SP587262.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	5 510
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	118 092
6360 Annet renhold	0	13 949
6361 Fast renhold	105 000	105 000
6364 Matteleie	28 014	23 757
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	173 673	65 073
6392 Containerleie/trŋmming	26 269	41 888
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	91 852	34 159
Sum	424 808	407 427

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	6 848	5 625
6450 Leie parkering	6 125	0
Sum	12 973	5 625

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	6 354	3 283
6541 Kontormaskiner	17 982	0
6551 Nŋkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	9 831	0
6552 Driftsmateriell	0	5 992
Sum	34 167	9 275

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	15 746	131 574
6602 Vedlikehold VVS	4 456	181 865
6603 Vedlikehold elektro	31 454	5 646
6610 Andre vaktmestertjenester	40 408	0
6611 Vedlikehold heiser	0	11 746
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	105 214	79 063
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	299
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	21 478	143 393
6641 Malerarbeider	23 283	0
6642 Snekkerarbeid	3 525	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	19 559	4 766
6663 Vedlikehold ventilasjon	50 651	0
Sum	315 773	558 351

Konto 6613 gjelder innkjŋp lekeaparater.

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 600	0	6 600
Sum innskutt egenkapital	6 600	0	6 600
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	9 409 546	207 197	9 616 743
Sum opptjent egenkapital	9 409 546	207 197	9 616 743
Sum egenkapital	9 416 146	207 197	9 623 343

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³l:	Refinansiering og Vinduer
L³nenummer:	12135950740
L³netype:	Annuitet
Opptaks³r:	2018
Rentesats:	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047
Opprinnelig l³nebelnp:	9 533 000
L³nesaldo 01.01:	8 343 602
Avdrag i perioden:	178 283
L³nesaldo 31.12:	8 165 319
Saldo 5 ³r frem i tid:	7 234 501

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 12135950740	16	135 381	2 166 096
	4	135 218	540 872
	2	132 931	265 862
	17	126 399	2 148 783
	8	123 705	989 640
	19	108 109	2 054 071

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	8 165 319
Innskuddskapital	10 902 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	19 067 719
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	27 136 828

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

Resultat og balanse med noter for Ullerudåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ullerudåsen Borettslag

Styreleder	Andrè Kristensen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Frode Gjerdingen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Lajla Stokholm Andersen (sign.)	08.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Ullerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ullerudåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

Penneo document key: H3GIO-CL10Q-B8PBZ-JNV65-0IV87-3PHZP

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: H3GIO-CL10Q-B8PBZ-JNV65-0IV87-3PHZP

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."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-12 05:50:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H3GIO-CL10Q-B8PBZ-JNV65-0IV87-3PHZP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Ullerudåsen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Andrè Kristensen
Styremedlem, Lajla Stokholm Andersen
Styremedlem, Frode Gjerdingen
Varamedlem, Trine Tuft Lyseggen

Styret i Ullerudåsen Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Ullerudåsen 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. Ullerudåsen Borettslag ligger i Frogn kommune, og har organisasjonsnummer 955308964
Ullerudåsen Borettslag består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Ullerudåsen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587262. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av lekeplass/ utskifting av lekeapparater
- .jevnlige brannvernsrunder i henhold til bevar hms
- Kontroll av utvendig bygg i henhold til bevar hms

Styrets arbeid

Grunnet fortsatt høy rente opprettholdes vedlikehold til et forsvarlig nivå.

1. I 2023 har styret gjennomsnittlig mottatt 5 - 10 henvendelser fra beboere pr uke
2. Det er byttet 2 vifter i borettslagets mekaniske avtrekk
3. Det er utført service i 3 oppganger på mekanisk avtrekk
4. Lekeplass er under oppgradering og ferdigstilles i 2024
5. Innkjøp av fotballmål til lunden
6. Behandling og oppfølging av 2 forsikringsskader
7. Oppfølging av Elaway - Leverandør på elbilladerer
8. Løpende vedlikehold av Utearealet - blandt annet byttet heller på lekeplass
9. Startet maling av Sportsboder og søppelrom - Forsetter i 2024
10. Byttet lys på nedre parkeringsplan
11. Gjennomgang og vurdering av leverandører

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Ullerudåsen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 03.04.2024 kl. 18:30 - Reenskaug Hotel

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ullerudåsen Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Reenskaug Hotell.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: André Back Kristensen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Trine Tuft Halseide

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan Erling Kvam

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble: Enstemming vedtatt

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble: Enstemming vedtatt

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble: Enstemming vedtatt

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Trine Kr 10.000,-
Camilla Kr 5.000,-
Lars Alm Kr 37.000,-
Frode Kr 54.900,-
André Back Kristensen Kr 65.000,-
Totalt Kr 171.900,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 171 900 ,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen saker til behandling

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Trine Tuft Halseide for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Camilla Melina Rytterager for 2 år.

Valgt ble: André Back Kristensen for 2 år.

Valg av Varemedlem Frode Gjerdingen for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Ingen

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Trine Tuft Halseide

Styremedlem, Lars Alm

Styremedlem, Camilla Melina Rytterager

Styremedlem, André Back Kristensen

Varamedlem, Frode Gjerdingen

Protokoll for Ullerudåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andrè Kristensen (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Trine Tuft Halseide (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Jan Erling Kvam (sign.)	29.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ullerudåsen Borettslag onsdag 03.04.2024 kl. 18:30 - Reenskaug Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: André Back Kristensen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Lajla Stockholm

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan Erling Kvam

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Lønn justeres ihht konsumprisindeksen hvert år.

Styreleder Kr 59 000

Nestleder Kr 69 000 - Nestleder har jobbet mest og får som fortjent

Styremedlem kr 32 000

Varamedlem Kr 7 500

Vedtak:
Styrehonorar på kr 167.500,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Rettferdig fordeling av vann og avløps utgifter.

Rettferdig fordeling av vann og avløps utgifter.

Frogn kommune har økt og vil fortsette og øke avgiftene på vann og avløp de neste årene.

I vårt borettslag bruker vi for øyeblikket en fordelingsnøkkel som tar hensyn til det totale årlige forbruket og deler dette på 66 enheter. Kostnaden for vann og avløp er for tiden inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Basert på fakturaene fra 2023 utgjorde vann- og avløpskostnadene 5 626 kroner per boenhet. Totalt beløp fakturert for vann og avløp i 2023 var 371 327 kroner.

Styret har vurdert tre ulike løsninger basert på den nåværende ordningen, og vi ønsker at beboerne skal stemme over disse alternativene.

Alternativ 1. Installasjon av individuelle vannmålere

Styret har mottatt to tilbud for å installere og drifte elektroniske vannmålere. Vi ser at kostnaden raskt vil nå 600 000 kroner. Ingen av tilbyderne vil gi oss en fast pris på grunn av risikoen involvert.

Hvis vi deler denne kostnaden på antall boenheter, vil det gi en engangskostnad på omtrent 9 100 kroner per boenhet. I tillegg vil borettslaget bli fakturert for ekstraarbeidet som USBL må gjøre for å fordele utgiftene pr beboer, anslått til 5 000 kroner per år.

Driften og vedlikeholdet av programvaren og servicen på målerne med feil vil være borettslagets ansvar og vil mest sannsynlig øke etter fem år.

For å kunne gjennomføre dette alternativet, må borettslaget søke om en økning på 600 000 kroner i finansiering fra banken vår og øke felleskostnadene.

Alternativ 2.

Mange borettslag benytter en fordelingsnøkkel basert på kvadratmeter. Dette betyr at en leilighet på 40 kvadratmeter betaler betydelig mindre enn en på 120 kvadratmeter, basert på faktisk forbruk av vann/avløp i tillegg til faste vann- og kloakkavgifter.

Denne fordelingsmetoden representerer et kompromiss, ettersom forbruket ikke nødvendigvis korrelerer direkte med størrelsen på leiligheten, men heller med antall beboere.

Dette fører til ekstra kostnader for borettslaget, da de må betale for ekstraarbeidet som USBL må utføre for å omfordele utgiftene. Disse ekstrakostnadene anslås til ca. 5 000 kroner i engangsavgift.

Alternativ 3.

Vi beholder dagens løsning som den er.

Vedtak:

Valgt alternativ ble: Alternativ 3

5.2 Dugnad på maling av oppganger

Styret ønsker å fremme forslag om dugnad på maling av oppganger. Vi tror dette kan være bra for samholdet i borettslaget og vi sparer kostnader.

Vedtak:

Forslaget godkjennes.

5.3 Endring av vedtektene

Vedtektene må endres for å ha mulighet til å velge inn et til styremedlem.

I paragraf 8.1.1 i vedtektene står det:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

Foreslås endret til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med ett varamedlem.

Vedtak:

Endring godkjennes.

6. Valg

6.1 Valg av leder

André Back Kristensen stiller til valg som leder 1 år til.

Vedtak:

Valgt ble: André Back Kristensen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret anbefaler Frode Gjerdingen som nestleder i et år til.

Vedtak:

Valgt ble: Frode Gjerdingen som nestleder i et år til.

6.3 Valg av Styremedlemmer

Styret ønsker ny medlemmer som kan overta stafettpinnen etter at dagens styre har sittet lenge. Vi ønsker derfor at 2nye medlemmer kommer inn. Styret har oppfordret interesserte beboere om å ta kontakt og vi har fått inn 2 stykker som ønsker å stille til valg som styremedlemmer.

I tillegg ønsker Trine tuft og fortsette som vararepresentant

Lars Alm stiller til valg som styremedlem

Camilla Rytteranger Henriksen stiller til valg som styremedlem

Trine Tuft stiller på valg som vararepresentant

Ullerudåsen borettslag vil takke Lajla Stockholm for sitt engasjement gjennom 8 år i styret. Tusen takk Lajla.

Vedtak:

Som styremedlem, valgt ble: Lars Alm for 2 år.

Som styremedlem, valgt ble:Camilla Rytteranger Henriksen for2 år.

Som varamedlem, valgt ble:Trine Tuft for 2 år.

Protokoll for Ullerudåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andrè Kristensen (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Lajla Stokholm Andersen (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Jan Erling Kvam (sign.)	05.04.2024

Vedtekter for Ullerudåsen Borettslag.

Org nummer 00955308964 tilknyttet Follo boligbyggelag.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 08. mai 2014, sist endret på ordinær generalforsamling 03.04.2024.

1. Innledende bestemmelser.

1.1 Navn, lagsform og formål.

Ullerudåsen Borettslag er et samvirkeforetak 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.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne , eller når utleie av lokalene i
slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

1.2.1 Borettslaget ligger i Frogn kommune og har forretningskontor i Ski kommune.

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet Borettslaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

2.1 Andeler og andelseiere.

2.1.1 Andelene skal være på tre hundre kroner.

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

2.1.3 Juridiske andelseiere[1] kan eie inntil 10 % av andelene (6 leiligheter).

2.1.4 Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel.

2.2.1 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2.2.2 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. Vedtektenes punkt 4.2

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

2.3.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

[1] Juridisk andelseier er en institusjon, kommune, annen offentlig etat, som kan eie flere andeler, men bare har stemmerett for en andel.

2.3.2 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.

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

2.3.4 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.

2.3.5 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 Forkjøpsrett.

3.1.1 Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett

3.1.2 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 husstansmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3.1.3 Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd skal få anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jfr. borettslagslovens § 4.15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve 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 melding om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten.

3.3.1 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.

3.3.2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

3.3.4 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 Borett.

4.1.1 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.

4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

4.1.3 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.

4.1.4 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 sakelig grunn.

4.1.5 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. 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.

4.2 Bruksoverlating.

4.2.1 Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

4.2.2 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 ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste 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 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 skriftlig svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

4.2.4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold.

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

5.1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

5.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som badekar og vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, varmeovner, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.1.3 Det kan gis et engangstilskudd på inntil kr. 4 000,- til nødvendig, dokumentert utskifting av original varmtvannsbereder som ble montert da boligen ble bygget.
Det kan gis et engangstilskudd inntil kr. 8 000,- til nødvendig, dokumentert utskifting av sluk i våtrom, som ble montert da boligen ble bygget.
Alle utskiftninger skal være godkjent av styret på forhånd.
Styret vil kunne regulere tilskuddet ved prisendringer i markedet.

5.1.4 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

5.1.5 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.1.6 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

5.1.8 Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5.13 og 5.15.

5.1.9 Ved skader i leilighet som dekkes av borettslagets forsikring, betaler andelseier egenandelen.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

5.2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

5.2.2 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.

5.2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

5.2.4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.2.5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. 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.

Hvis en andelseier til tross for advarsel og vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5.22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplys 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7.1 Felleskostnader.

7.1.1 Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

7.1.2 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.

8.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med ett varamedlem.

8.1.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett eller to år. Styret kan gjenvelges.

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

8.2 Styrets oppgaver.

8.2.1 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.

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

8.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak.

8.3.1 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.

8.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:

8.3.3

1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3.2 andre ledd.

3) salg eller kjøp av fast eiendom.

4) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6). andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt.

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen.

9.1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

9.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni

9.2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tidel, dvs. minst syv av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamlingen.

9.3.1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9.3.2 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.

9.3.3 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.
- Valg av representanter til boligbyggelagets årsmøte.
- 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.

9.7.1 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.

9.7.2 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.

9.7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10.1 Inhabilitet.

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

10.1.2 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.

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

11.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. 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 jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Ullerudåsen Borettslag

Oppdatert pr. 01.01.2019.

Lov om burettslag, paragraf 5 – 11, fjerde ledd fastslår at det er styret som er gitt myndigheten til å fastsette ordensregler.
Alle andelseiere/beboere har plikt til å sette seg inn i husordensreglene.

1 GRUNNLEGGENDE STYRINGSPRINSIPPER I BORETTSSLAG

a) Styret er lovlig valgt av generalforsamlingen, som er borettslagets høyeste myndighet, og er av denne pålagt å fungere som det utøvende forvaltningsmessige organ i UBL.

b) Styret skal lede UBL's virksomhet i samsvar med lover og vedtekter samt de forskrifter og pålegg generalforsamlingen har gitt.

c) Styret er av generalforsamlingen gitt myndighet til å treffe alle bestemmelser vedrørende UBL's drift som ikke i lov eller vedtekt er lagt til andre organer.

d) Lovlig fattede vedtak skal respekteres.

e) Selvtekt i forbindelse med uenighet i lovlig fattede styrevedtak aksepteres ikke.

f) Dette er å betrakte som brudd på husordensreglene og blir behandlet i samsvar med dette.

g) Uenighet i lovlig fattede styrevedtak skal tas opp skriftlig med styret og behandles i styremøte.

h) Dersom uenigheten er av en slik art at saken ikke kan løses i minnelighet, kan det kreves innkalling til ekstraordinær generalforsamling. Minst 1/10 av andelseierne, 7 stk, må skriftlig stå bak kravet.

i) Skal det benyttes mer enn fem prosent av disponible midler, skal dette godkjennes av generalforsamlingen.

j) Andelseier plikter å betale inn felleskostnaden hver måned til fastsatt dato. Unnlates det å betale inn felleskostnaden i 3 måneder sammenhengende, vil dette utløse innkassovarsel, med krav om tvangssalg, dersom skyldig beløp ikke innbetales.

2 STØY

a) Musikkinstrumenter og/eller stereoanlegg skal ikke brukes slik at det kan være til sjenanse for naboer eller øvrige omgivelser.

b) Banking, boring og annen virksomhet som kan medføre sjenerende støy, skal ikke forekomme før kl 08:00 og etter kl 20:00 på hverdager**.** Slik virksomhet er ikke tillatt etter kl 18:00 på lørdager og er heller ikke tillatt på søndager. Dersom det anses nødvendig med virksomhet utenom de tidene som er beskrevet ovenfor, skal det søkes styret om tillatelse.

c) Vaskemaskin bør ikke brukes etter kl 22:00.

3 RØYKING

a) Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene, eller i umiddelbar nærhet av inngangspartiene. Dette i henhold til «Tobakksskadeloven § 28.

b) Det oppfordres også til å utvise hensyn til naboene når man røyker på balkongene.

VASK AV FELLESAREALER

c) Trappevasken er satt bort til et eksternt firma. Det skal ikke oppbevares sko, møbler eller andre gjenstander i trappeoppgangene. Dørmatter er lov. Vedtatt på generalforsamlingen 30. mars 2006.

4 HENSETTING/OPPBEVARING AV SØPPEL O.L.

a) Alt avfall skal pakkes godt inn, f.eks. i plastpose som knyttes igjen - før det kastes i containerne i søppelrommet.

b) Matavfall pakkes i separate, grønne poser, som er satt ut utenfor søppelrommene.

c) Det er forbudt å kaste glødende, ildsfarlig eller annet skadelig avfall i søppelcontainerne.

d) Glass/flasker bør kastes i containere som er satt opp for dette ved Drøbak City og Bankløkka i Drøbak. Papir kastes i papircontainere som er satt ut sportsbodene.

e) For oppgang 3B og 3C gjelder at de benytter containerne i oppgangene 3A og 3D.

f) Det er generelt forbudt å anbringe avfall/søppel andre steder enn de steder som til enhver tid er beregnet for dette. Pappesker/annen emballasje o.l. skal ikke hensettes i søppel- eller andre fellesrom.

g) Når det står container på plassen, henstilles det til foreldre å hindre at barna leker i containerne.

Dette er - **LIVSFARLIG -** i tilfelle noen skulle kaste tunge ting opp i containeren uten å være klar over at noen er oppe i den.

5 SPORTS- OG LOFTSBODER

a) Sports- og loftsboder skal til en hver tid være avlåst.

b) Sportsboden skal benyttes til sportsutstyr og barnevogner.

c) Det er ikke tillatt å oppbevare ildsfarlig, helsefarlig eller annen skadelig væske/stoff i sports-/loftsboder. Dette gjelder også boder tildelt den enkelt leilighet.

d) Midlertidig lagring av større gjenstander i fellesarealer, på loft eller i sportsboder skal tas opp med styret i hvert enkelt tilfelle.

Gjenstander som påtreffes lagret uten slik tillatelse, kan bli fjernet uten videre.

e) Tilkobling av frysebokser/kjøleskap i lofts- eller sportsboder skal tas opp med styret og godkjennes i hvert enkelt tilfelle ved å inngå skriftlig avtale om dette.

f) Det må påregnes en avgift tilsvarende fryseboksens/kjøleskapets strømforbruk for hver godkjent tilkobling, kr. 30,- pr måned pr enhet. Avgiften blir lagt til felleskostnadene. Ovenstående gjelder også boder tildelt den enkelte leilighet.

g) Frysebokser må ikke kobles til nettet med skjøteledning.

6 HUNDE- OG KATTEHOLD

a) Det er generelt forbud mot å ha hund og/eller katt i UBL Førerhund (blindehund) er unntatt fra forbudet.

b) Hunder og/eller katter som er anskaffet i strid med forbudet vil bli forlangt fjernet.

c) Fortsatt gjelder påbud om generell båndtvang innen UBL's området og at lufting av hunder skal forgå utenfor UBL's område.

d) Styret kan, i spesielle tilfeller og etter skriftlig søknad, gi dispensasjon fra forbudet. Søknad om dispensasjon skal sendes styeret før dyret tas inn i husstanden.

7 BRANNUTSTYR

a) Brannslokningsapparat og røykvarsler er UBL's eiendom og beboerne plikter å si fra til styret hvis røykvarsler eller brannslukningsapparat blir/er fjernet fra leiligheten.

8 ANNET

a) Ytterdørene til hver oppgang skal alltid være låst.

b) Risting av matter/tepper og annet som kan medføre støvplager skal ikke skje fra veranda eller vinduer.

c) Verandakasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket.

d) Vanning av verandakassene skal ikke skje når det er til sjenanse for beboerne under. Vanning bør således skje etter kl 22:00.

e) På grunn av brannfare må det utvises stor forsiktighet ved bruk av grill. Det er ikke tillatt å bruke annet enn gass- eller elektrisk grill.

f) Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr, hverken sommer eller vinter, da dette tiltrekker skadedyr som mus, rotter o.l.

9 VEDLIKEHOLD/BYGNINGTEKNISKE ENDRINGER

a) Endringer som kan svekke bærevegger skal ikke forekomme.
b) Varmepumper er ikke tillatt i borettslaget.

10 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

a) Generelt gjelder at andelseier har vedlikeholdsansvar for alt innenfor boligens vegger, balkong, terrasse og boder tilhørende boligen inngår i dette. Beboer har også ansvar for sikringsskap som forsyner leiligheten med strøm.

b) Vedlikehold av vinduene slik at det ikke oppstår råte i vinduskarmene. Knust vindu er andelseiers ansvar.

c) Alt elektrisk opplegg innenfor boligen og ledningsopplegg til og med sikringsskap.

d) Alt røropplegg i boligen, frem til borettslagets fellesrør. Staking av rør inngår i andelseiers ansvar. Toalett, sluker, dusj, badekar, varmtvannsbereder inngår i andelseiers ansvar.

e) Ved nødvendig bytte av original varmtvannsbeholder gis et engangangstilskudd på kr. 4 000,-

Ved nødvendig bytte av original sluk i bad og eller vaskerom gis et engangstilskudd på kr. 8 000,- kr. for hver sluk. Med original menes montert da blokkene ble bygget.

Utskiftingen skal være avklart og godkjent av styret på forhånd.

f) Terrasse på bakkeplan. Endring av eksisterende terrasses areal er ikke tillatt. Det gjøres oppmerksom på at terasse på bakkeplan ikke inngår i den opprinnelige bygningsmasse. Vedlikehold må derfor dekkes av andelseier. Dette gjelder vegger og rekkverk. UBL holder maling og tilhørende utstyr.

g) Styret kan pålegge andelseier å utføre vedlikehold når dette anses nødvendig, og la dette vedlikeholdet utføres av håndverker for andelseiers regning dersom pålegget ikke etterkommes.

11 Avtrekk/ventilasjon

a) UBL har et mekanisk, konstanttrykk ventilasjons-/avtrekksanlegg, som sørger for nødvendig ventilasjon og avtrekk.

b) Det skal være undertrykk i leilighetene og ventilene må IKKE tettes, da dette kan forårsake skade på leiligheten og/eller forringe inneklimaet.

c) Det må ikke monteres kjøkkenhette med motor til felles avtrekk. Bytte av kjøkkenhette er andelseiers ansvar.

12 Styret skal godkjenne følgende bygningstekniske endringer i UBL:

a) Markiser skal være i stil med allerede oppsatte markiser.

b) Bytte av inngangsdør til leilighetene.

c) Farge på maling av utvendige flater.

d) Oppsetting av parabolantenne er generelt ikke tillatt. Dersom spesielle grunner skulle tilsi det, kan det etter søknad til styret gis tillatelse til å sette opp parabolantenne med diameter inntil 1,2 meter.

13 FORSIKRING

a) Ved skader boligen, som forventes dekket av borettslagets forsikring, skal styret kontaktes så snart som mulig

b) Begrens skadeomfanget hvis mulig - ta kontakt med rørlegger ved vannskader for å få stoppet lekkasjen

c) Kartlegg sannsynlig skadeårsak

d) Innhent kontaktinformasjon til alle leiligheter som er berørt

e) Ved skader i boligen, som forventes dekket av borettslagets forsikring, skal styret kontaktes så snart som mulig.

f) Rørleggervakt: Tlf.: 488 92 974
g) Brann: Tlf.: 110
h) Politi: Tlf.: 112/02800
i) Ambulanse: Tlf.: 113

14 GARASJE- OG PARKERINGSBESTEMMELSER

a) Garasjer oppført på Ullerudåsen Borettslags (UBL) eiendom – 52 stykker – hører til de leiligheter der det er anskaffet garasje.

b) Samtlige parkeringsplasser i UBL disponeres og administreres av styret, det er inngått avtale med Smart Security, som håndhever parkeringsbestemmelsene.

c) Styret fastsetter en årlig sum som skal betales av garasjeeierne til dekning av vedlikehold og strøm, og som inngår som del av husleien. Beløpet reguleres slik at det alltid dekker de nevnte utgifter.

d) Det vises for øvrig til egne parkeringsbestemmelser.

15 SALG/UTLEIE AV GARASJER

a) Garasjene kan selges til andelseiere i UBL med styrets godkjennelse.

b) Garasjene kan leies ut til andelseiere i UBL, dog vil leieforholdet automatisk opphøre ved salg av leilighet, da garasjen enten skal følge leiligheten ved salget eller selges til andelseier innen UBL som ikke har garasje.

c) Ved salg av garasje uten at leiligheten selges, skal selger overta kjøpers biloppstillingsplass.

d) Bostander med ett eller flere motorkjøretøyer tillates ikke å leie ut eller selge sin garasje.

16 DISPONERING/TILDELING AV GARASJER/PARKERINGSPLASSER

a) Hver garasje skal tilhøre en andelseier i UBL. Ingen andelseier kan ha mer enn en garasje.

b) Dersom andelseier som har garasje, ønsker biloppstillingsplass i stedet, skal disposisjonsretten for garasjen overdras til styret.

c) Andelseier som ikke har garasje tildeles fast parkeringsplass av styret.

d) Har andelseier behov for mer enn en biloppstillingsplass, skal dette tas opp med styret.

17 BRUK AV GARASJER/BILOPPSTILLINGSPLASSER - PARKERING

a) Dersom husstanden har bil eller annet motorkjøretøy plikter man å benytte sin garasje/biloppstillingsplass til parkering av kjøretøyet.

b) På grunn av generell risiko for tyveri, hærverk og kulde om vinteren, må garasjene holdes låst når eier ikke er til stede.

c) Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller lagre gjenstander, væske eller stoffer av en slik beskaffenhet at det kan volde skade på garasjer, kjøretøyer eller er til ulempe/sjenanse for de øvrige garasjeeiere og/eller beboere.

d) Det er montert et grunnopplegg for lading av elbil i alle garasjer. På nedre parkering er det satt opp 4 ladestasjoner ute.

Garasjeeier må selv anskaffe lader til garasjen – pris er ca. 17 000,- kr. I tillegg kommer dekning strøm, 250,- kr./mån. Styret må kontaktes på forhånd for veiledning om anskaffelsen.

Ladestasjonene ute kan leis for 750.- kr/mån, strømforbruk inkludert.

Det er ikke tillatt å lade el-biler på annen måte i borettslaget enn via det godkjente opplegget.

OBS: **DET KAN IKKE PÅREGNES Å FÅ PARKERINGSPLASS TIL MER ENN EN BIL.**

Det gjøres oppmerksom på at alvorlige og/eller gjentatte overtredelser av husordensreglene kan medføre krav om tvangssalg.

Parkeringsbestemmelser for Ullerudåsen Borettslag

Oppdatert 21.05,2014

Alle andelseiere plikter å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene.

1. Reserverte parkeringsplasser for beboere

Parkering på reserverte plasser er kun tillatt for beboere som etter avtale med borettslagets styre har gyldig parkeringsbevis. Parkeringsbeviset utstedes av styret.
Parkeringsbeviset (oblat) skal, i forkant av parkeringen, plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, venstre side, for kontroll.

2. Gjesteparkering - skiltet område – alle skal ha parkeringsbevis

Det er ikke tillatt å parkere på områder skiltet gjesteparkering med kjøretøy som er registrert på/benyttes av beboere i Ullerudåsen Borettslag og Tiurveien Borettslag.

Parkeringsplasser for gjester kan kun benyttes av besøkende til Ullerudåsen Borettslag.

Parkeringstid maks. 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet / benyttet i mellomtiden.

Dersom det er behov for å bruke gjesteparkeringen mer enn 3 døgn, vil man, ved henvendelse til en i styret, få tildelt en tidsbegrenset parkeringstillatelse.

Hver husstand er tildelt 2 gjesteparkeringskort vederlagsfritt. Mistes disse kan nye kjøpes fra styret for kr. 100,-/stykk.

3 Parkering på andre steder enn gjesteparkering

Dersom det er behov for å å parkere andre steder enn på gjesteparkeringen, for eksempel ved besøk av håndverker, vil man, ved henvendelse til styret, kunne få tildelt en tidsbegrenset parkeringstillatelse med angivelse av hvor man kan parkere.

4 Parkering forbudt

Parkering på stikkveier, inntil bygninger, utenfor anvist plass og øvrige områder som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt.
Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av / pålessing, maks 15 minutter.

5 All stans forbudt

Det er ikke tillatt å stå/stanse med ett eller flere hjul på plen / grøntareal / lekeplass, til hinder for utrykningskjøretøyer og normal ferdsel samt parkering med uregistrert / avskiltet kjøretøy.

6 Viktig

I de tilfeller der det er krav om parkeringsbevis, har kjøretøyets fører ansvar for at parkeringsbeviset alltid er synlig for kontroll. Parkeringsbeviset skal, i forkant av parkeringen, plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, venstre side.

Kontrollavgifter blir ikke ettergitt / slettet grunnet manglende / ikke synlig parkeringsbevis.

Området er kontrollert og skiltet etter privatrettslige regler. Parkeringsselskapets inspeksjoner utføres som stikkprøver. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollavgift kr 800,- og /

eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøy, tilhengere med videre.

Spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder / styremedlemmer eller vaktmester, men til Smart Security AS Tlf. 815 35 915

Klager på ilagt kontrollavgift skal sendes skriftlig til: kundesenter@smartsecurity.no

eller

SMART SECURITY AS
Kundesenter
Postboks 120 Alnabru
0614 Oslo

ULLERUDÅSEN BORETTSLAG
Styret

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:
Jerpefaret 2A, 1447 Drøbak
Gnr. 11, Bnr. 99, andelsnr. 6 i ULLERUDÅSEN BORETTSLAG, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
309251043

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Isak Juel Fagermoen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 42 787

E-post: isak.fagermoen@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.
