PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OLAV NYGARDS VEG 34

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Førsteside av energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

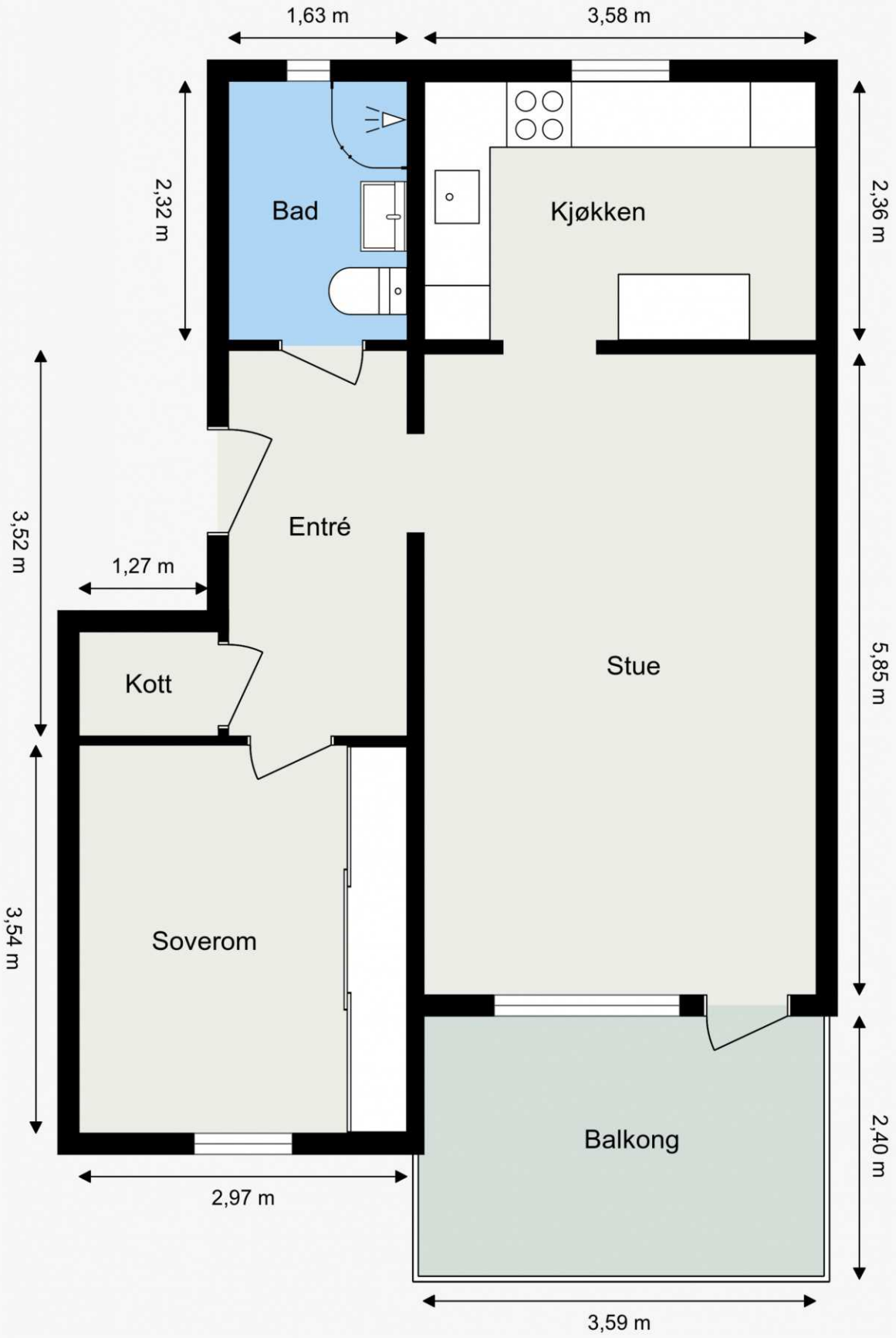
Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



3. Etasje

Olav Nygards veg 34

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Tilstandsrapport

Olav Nygards veg 34, 0688 OSLO
OSLO kommune
gnr. 147, bnr. 201
Andelsnummer 213

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25283 **Referansenummer:** YM7912

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3. etasje med vestvendt balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde sentralt på grensen mellom Ulsrud og Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard med eldre baderom.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen.
Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderommet er opplyst å være fra 1997- 1998, i regi av borettslaget.
Dusjkabinet og gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Behov for modernisering.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong i 3. etasje:

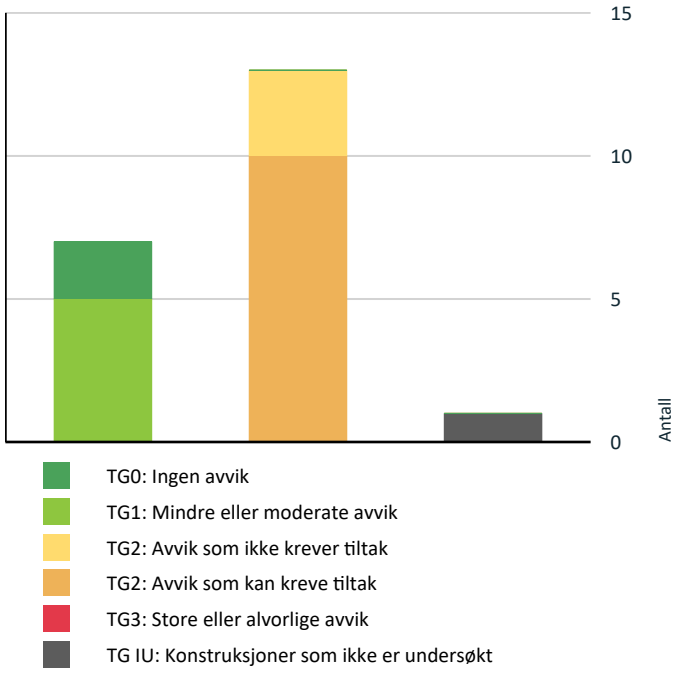
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til originale byggetegninger oversendt av megler.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

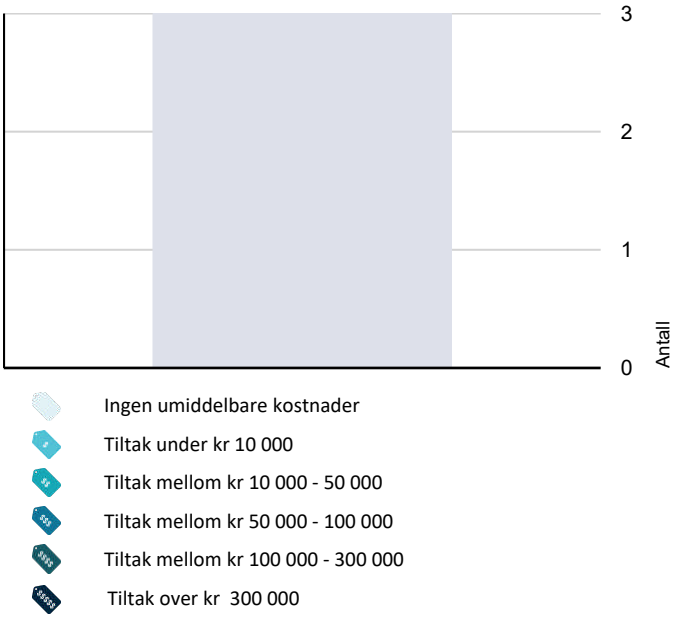
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

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 el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong i 3. etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 3. ETASJE:



Byggeår
1961

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1985.
Noe trege vinduer.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning bør påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1985.
Noe treg dør, det bør påregnes justering/vedlikehold.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrédør

Brann/lydklassifisert entrédør.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Plast tremmer på betongdekke.
Rekkverk i aluminium med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 94 cm.

Markise (elektrisk), utelys og stikkontakt er montert.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte vegger i felles trappegang.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning på balkonger.

Pulttak i trekonstruksjoner, antas tekket med papp/shingel.

–

Bygningen stod ferdig i 1961 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislignende laminat gulv i entrè/gang.
Ellers laminat.

Vegger:
Malt strie og glatte malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

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.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i stuen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet opplyses å være rehabilitert mellom 1997 og 1998 i regi av borettslaget, opplyst av forrige salgsoppgave.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger trolig hos borettslagets styret.

–

Baderommet har oversteget forventet levetid på 20-25 år.
Tilstandsvurderinger tar høyde for dette.

–

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.
Våtrommet bør uansett moderniseres, men det er vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestmat : 100 000 - 300 000 kr.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,52m.

–

Vindu i våtsonen, dagens løsning med dusjkabinett hindrer vannsprut på vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 35 mm.

Tilstandsrapport

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det dusjes videre i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• 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.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert klosett.
Dusjkabinett med skyvedør, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

–

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på innredning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventil på vegg. Ingen luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg og fellesarealer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle merker etter tidligere lekkasje i benkeskap.
Det bør påregnes noe vedlikehold evt utskiftninger av innredning.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig kobberrør under kjøkkenkum og på baderomsvegg.
Stoppekran under kjøkkenkum.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk felles ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og
lufteluker. Det er avtrekk til ventiler i felles kanaler på kjøkken og våtrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Eldre/originale radiatorer.

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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikringer og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

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.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Tilstandsrapport

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Det er opplyst i egenerklæringen fra selger at noe el-arbeid er utført av egeninnsats.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Tilstandsrapport



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.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

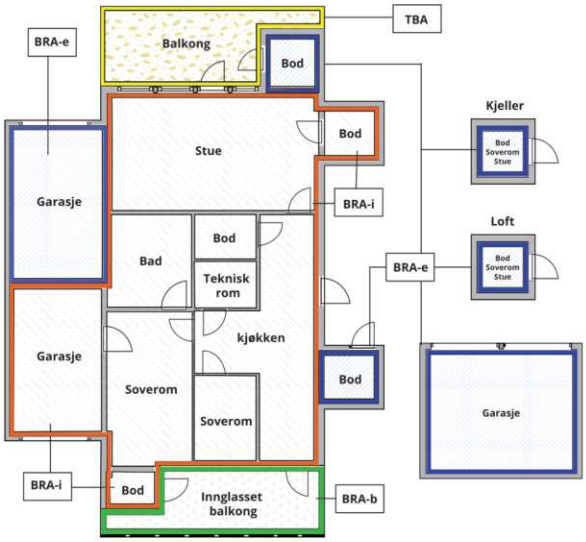
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet med balkong i 3. etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	53			53	8
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**53**	**6**			**8**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue, Kott		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, kott, bad, kjøkken, soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 8,2 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 6 m².

Bod er merket med nr. 237.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

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.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger oversendt av megler.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Utført arbeid/oppgraderinger på boligen:

2018 - ved innflyttelse.
Stue: Malte overflater
Gang: Malte overflater og la nytt laminat gulv. Tak senket og installert downlights.
Soverom: Malte overflater, tak senket og installert downlights.

2023 Nytt garderobeskap satt opp på soverom.

2025:

Nytt laminat gulv lagt, på soverom, gang, stue og kjøkken.
Soverom – brystpanel fjernet, helsparklet og malt på nytt.
Stue – helsparklet og malt på nytt

Kjøkken – malte overflater.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
2-roms leilighet med balkong i 3. etasje:	52	1

Kommentar

2-roms leilighet med balkong i 3. etasje:	I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen. S-rom er kott i entrè.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Siv Hansen Testdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	147	201	0	0	39522.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olav Nygards veg 34

Hjemmelshaver
Ulsrud Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
213/Ulsrud Borettslag	954907708	213	USBL - 22 98 38 00	Siv Hansen Testdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
213	100	11 000	5 738	*31.12.2024*	49 725	*07.08.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3. etasje med vestvendt balkong, beliggende i populært og barnevennlig boligområde sentralt på grensen mellom Ulsrud og Bøler, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til flere nærbutikker, Oppsal-, Tveita- og Bryn-senter, skoler og barnehager.
Godliaskogen med lysløype og Trasop idrettsanlegg samt Haraløkka idrettsanlegg.
Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt. Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid.

Om tomten

Felles eiet tomt på totalt 39 522 m².
Tomten er opparbeidet med gressplen, trær, variert beplantning, lekearealer, asfalterte internveier og P-plasser, sittegrupper, tørkemuligheter m.m.

Eget garasjelag med 75 garasjeplasser samt en del biloppstillingsplasser som kan leies etter ventelisteprinsippet.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 328,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og rekkehus.
Bygning oppført i 1961 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 240 leiligheter.
Fellesvaskerier i borettslaget samt festlokale til utleie til beboerne.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP586832	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	11.08.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.08.2025	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.08.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	08.08.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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/YM7912

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 Première

Oppdragsnr.
183250195

Selger 1 navn
Siv Hansen Testdal

Gateadresse
Olav Nygards veg 34

Poststed	Postnr
OSLO	0688

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 183250195

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se vedlagt faktura : Rørlegger var inne å fjernet badekar og lagt opp røropplegg til nytt dusjkabinett og vaskemaskin.
Arbeid utført av	Rørlegger og Bolig Konsulenten AS

Filer

Faktura-2601.pdf

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	Nei

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Downlights installert i tak gang og soverom - gjort som vennetjeneste av en faglært
Arbeid utført av	Dugnad (vennetjeneste)

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250195

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: Utskiftning av vann og avløpsstammer

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250195

Tilleggskommentar

Liten lekkasje på avløp kjøkkenvask

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: 183250195

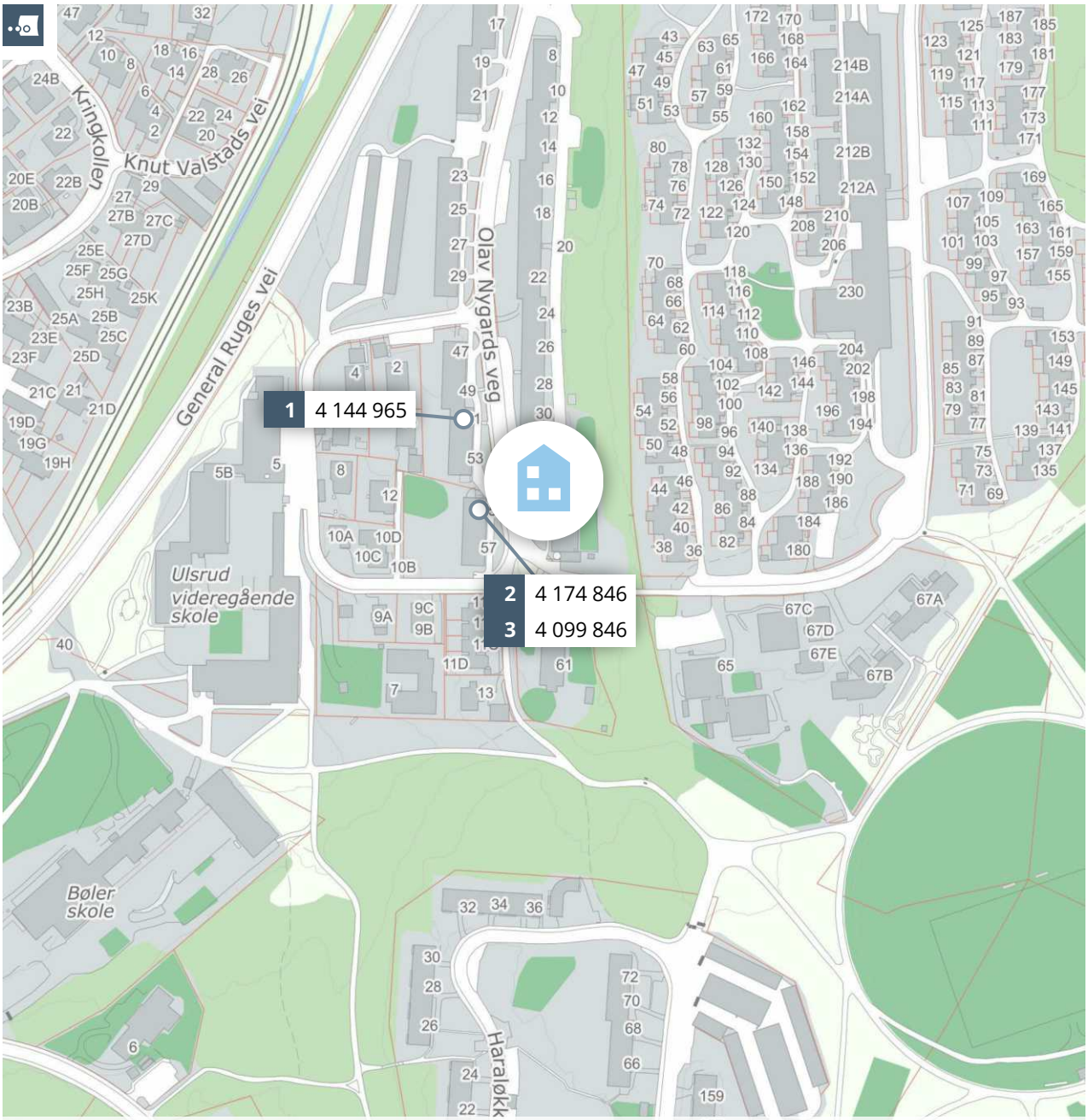
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Hansen Testdal	a9c6933a4e35b79f16825ca1b122a143137100e0	12.08.2025 12:29:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250195

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



Meglers verdivurdering

OLAV NYGARDS VEG 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 15.08.2025

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: Petter Løsåmoen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olav Nygards veg 34, 0688 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

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

Verdivurdert til

3 900 000

49 725	3 949 725	74 523
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	6 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	4 328
Formue	5 738
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Olav Nygards veg 51 54 m² 1961 1. etg 1 sov	26.11.2024	3 850 000	**4 100 000**	44 965	4 144 965	**76 759**
2 Olav Nygards veg 55 53 m² 1961 4. etg 1 sov	11.03.2024	3 950 000	**4 125 000**	49 846	4 174 846	**78 771**
3 Olav Nygards veg 55 53 m² 1961 2. etg 1 sov	20.02.2024	3 950 000	**4 050 000**	49 846	4 099 846	**77 356**

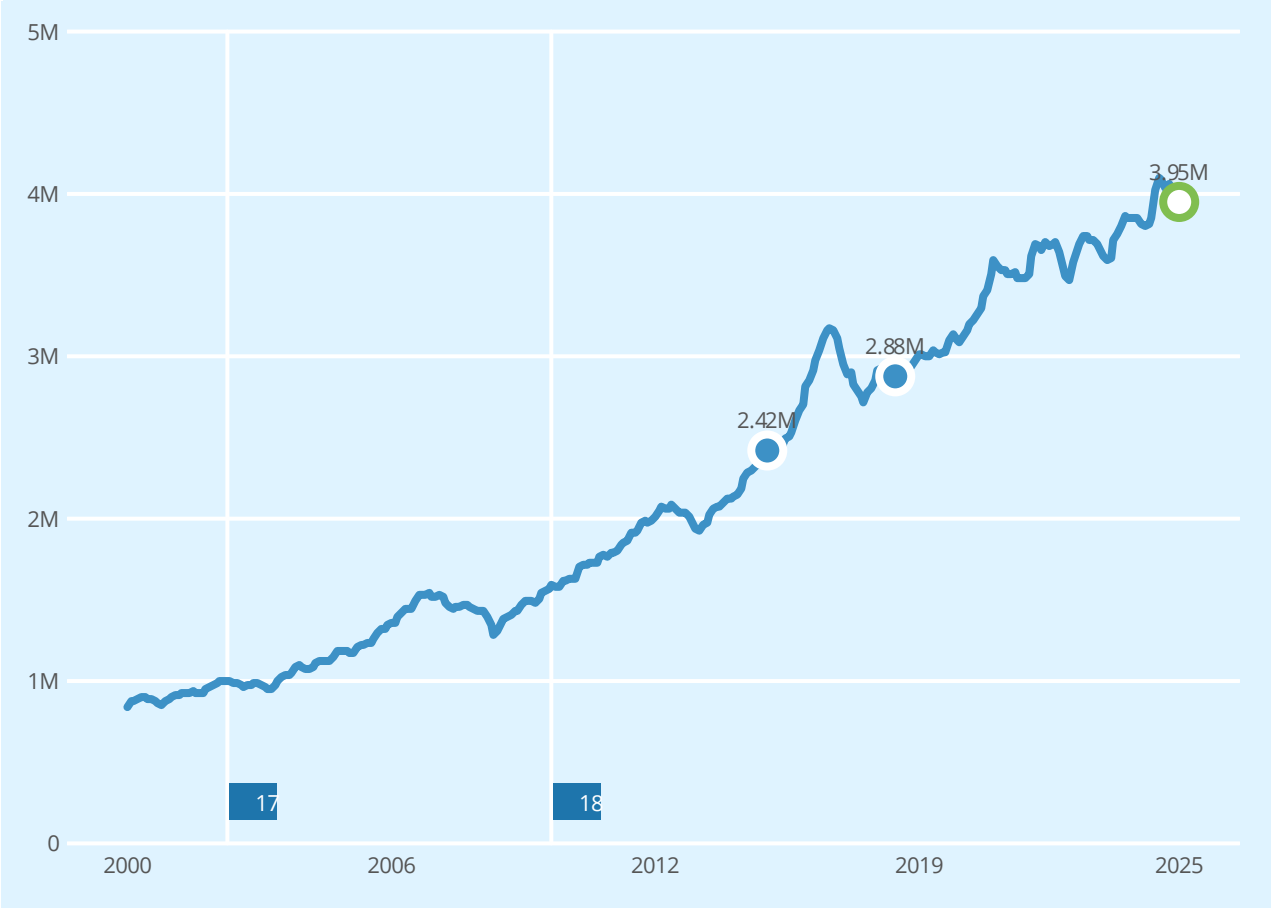
Lys og velholdt 2-roms endeleilighet beliggende i 3. etasje. Pene overflater oppgradert i 2025. Varmtvann, fyring og fibernett inkludert. Rolig og tilbaketrukket med nærhet til t-bane, østmarka og Bøler senter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.09.2018	17.09.2018	28.11.2018	2 900 000	2 800 000	78 431	2 878 431	
19.08.2015	19.08.2015	23.11.2015	-	2 325 000	98 184	2 423 184	
09.11.2000	09.11.2000		-	817 000	0	817 000	19

19 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TVETERÅSEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i TVETERÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

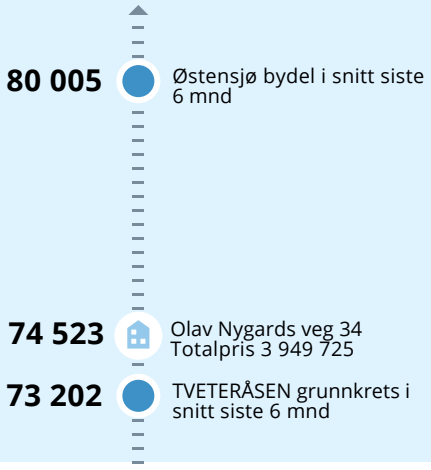


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

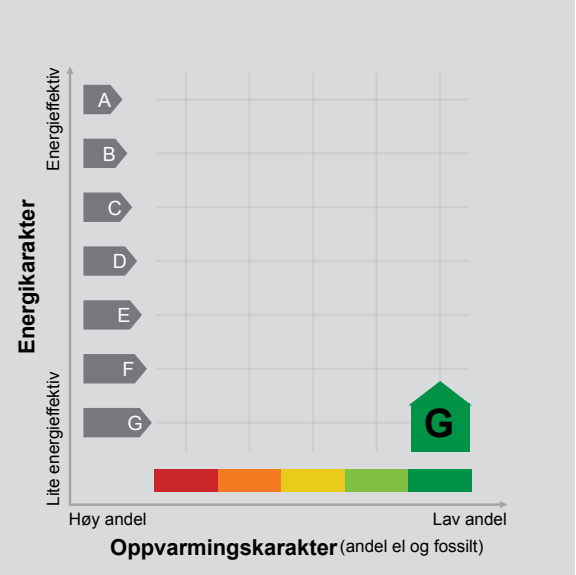
for 5.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Olav Nygards veg 34
Postnummer	0688
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81463360
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-153725
Dato	11.08.2025



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.

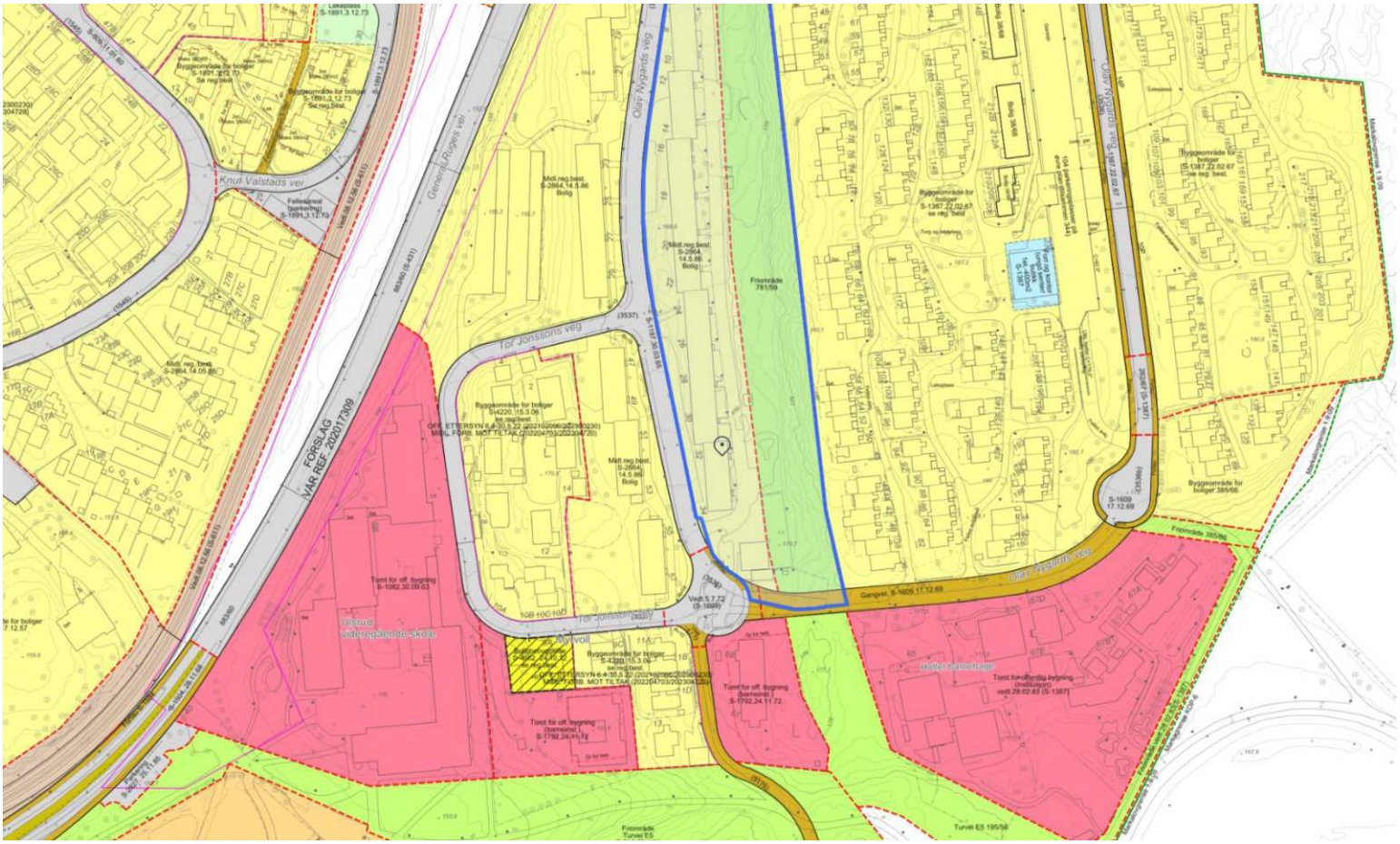
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 2 384 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 384 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved


Knut Valstads vei
Generalløytnant Rugas vei
Olav Bygdøys veg
Tor Jonssons veg
Olav Bygdøys veg
FORSLAG
VAR REF. 202017309
Midl.reg.best.
S-2664.14.5.86
Bolig
Friområde
781/59
Byggeområde for
boliger
S-1387.22.02.67
se reg.best
Byggeområde for
boliger 385/66
Gangvei, S-1609.17.12.69
Friområde 385/66
Turveit 195/58
Friområde
Turveit 63

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag		Vår ref.:	104/237	Fødselsdato eier:	22.07.1991
Olav Nygards veg 34		Type:	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO		Eiere:	Siv Hansen Testdal		
Organisasjonsnr:	954 907 708	Andelsnr:	213		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 328

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter lån	59
	Avdrag felleslån	15
	Avdrag lån	159
	Avdrag lån	297
	Renter lån	31
	Renter felleslån	108
	Felleskostnader	3 317
	Bredbånd	203
Objekt:	TRAPPEVASK, 104/237 (121 - 237)	139

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	49 725	Gjeld siste årsoppg.:	43 304
Klient ajourf. lån:	13 741 083	Klient gj. s. årsoppg.:	11 966 767

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1141484320, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 07.08.2025: 4 538 246
Andel av saldo: 16 423
(siste termin 01.10.2029)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 114148430, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 07.08.2025: 2 427 223
Andel av saldo: 8 784
(siste termin 01.10.2029)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 83987264031, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.08.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 477
Saldo per 07.08.2025: 6 775 614
Andel av saldo: 24 519
Første termin/første avdrag: 30.05.2025 (siste termin 30.04.2065)
Mnd terminer innfries 30.04.2065
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag	Vår ref.:	104/237	Fødselsdato eier: 22.07.1991
Olav Nygards veg 34	Type:	Borettslag tilknyttet	
0688 OSLO	Eiere:	Siv Hansen Testdal	
Organisasjonsnr: 954 907 708			

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.08.2025

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	43 304	Andre inntekter:	122
Annen formue:	5 738	Utgifter:	2 560		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 000
Andelsnr:	213	Partialobligasjonsnr:	213

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1961		
Gårds/bruksnr:	147/201		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	47395

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586832

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Eierskifte av garasjeplass i Ulsrud Garasjelag SA fører til et eierskiftegebyr på kr. 1.165,-

På GF 26/11/24 har har GF gitt styret fullmakt til å ta opp lån inntil 48.000.000,- for å finansiere vedlikeholdsprosjekt, gjennomføre mindre vedlikeholdskostnader de kan ta samtidig som rørprosjektet gjennomføres og sikre god lividitet i borettlsaget de neste årene. Låneopptaket skal skje på gunstige vilkår, og styret skal sikre at lånet betjenes på en forsvarlig måte.

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

Parkering: 75 gar pl. i Ulsrud garasjelag og en del biloppst. plasser. Må leies særskilt.

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag	Vår ref.:	104/237	Fødselsdato eier:	22.07.1991
Olav Nygards veg 34	Type:	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO	Eiere:	Siv Hansen Testdal		
Organisasjonsnr: 954 907 708				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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



INNKALLING 2025

Ulsrud Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ulsrud Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning av fyrhuset og åpne områder

Saken er meldt inn av beboer Jenny Jørgenvik

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

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

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

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

bilmodellen.

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

Styrets innstilling er å avvise forslaget.

5.2 Dyrehold- endring av husordensreglene

Forslag til endring av husordensreglene for husdyrhold.

2. Husdyrhold

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

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

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.3 Valg av valgkomite

Det velges en valgkomite.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Ulsrud Borettslag

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

Balanse 2024 Ulsrud Borettslag

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

Balanse 2024 Ulsrud Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder en tilbakebetaling.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Konto 7718 viser i hovedsak kostnader til julearrangement.

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Ulsrud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ulsrud Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Ulsrud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Ulsrud Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Ulsrud Borettslag består av 240 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

Prosjekt for vann- og avløpsrør

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

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

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

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

Andre saker

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

Valg

Sittende styre & valgkomite

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Cathrine Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Cathrine Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Torleif Lerfald Werenskiold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 42

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 365000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning av fyrhuset og åpne områder

Saken er meldt inn av beboer Jenny Jørgenvik

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 42

Antall blanke stemme: 0

5.2 Dyrehold- endring av husordensreglene

Forslag til endring av husordensreglene for husdyrhold.

2. Husdyrhold

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

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

informasjon på hjemmesiden.

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 42

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble:Marius Øygarden for 2 år.

Valgt ble: Frode Spidsberg for 2 år.

Valgt ble: Kim Helene Olsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Espen Fevåg for 1 år.

Valgt ble: Bente Linjordet Sørensen for 1 år.

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

6.3 Valg av valgkomite

Det velges en valgkomite.

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

Styreleder:
Cathrine Karlsen /s/

Protokollvitne:
Torleif Lerfald Werenskiold /s/

---	---
Møteleder	Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

i Ulsrud Borettslag

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

Saksliste:

1. **Konstituering**

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

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

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

Rapporten oppsummerer de viktigste punktene for å gjennomføre prosjektet:

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

Tiltakene som hovedsakelig skal gjennomføres i prosjektet:

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

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

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

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

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

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

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

Generalforsamlingen skal ta stilling til følgende saker:

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

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

- **Godkjenning av budsjettet**:

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

- **Låneopptak for finansiering**:

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

Oversikt over finansiering, fordeling av fellesgjeld og felleskostnader:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i

Ulsrud borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Vedtak:
møteleder: Cathrine Karlsen

1.2 Vedtak:
sekretær: Cathrine Karlsen

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

1.4 Antall fremmøtte med stemmerett: 54

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: **57**

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Sakslisten godkjent.

Sak 2:

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

Generalforsamlingen skal ta stilling til følgende saker:

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

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

- **Godkjenning av budsjettet:**

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

- **Låneopptak for finansiering:**

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

Styrets innstilling:

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

Cathrine Karlsen /s/

_____

Møteleder
Cathrine Karlsen

Henrik M. Ellingsen /s/

_____

Protokollvitne andelseier

Vedtekter

for

Ulsrud Borettslag org nr 954 907 708

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ulsrud borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

2 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert ett eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

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

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

(3)Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales innen den 10. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmer som var til stede på møtet.

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3)Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR ULSRUD BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rullator e.l tillates satt i oppgangen.

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

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

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

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

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

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

8. Parabolantenne
Parabolantenner er ikke tillatt.

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

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

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

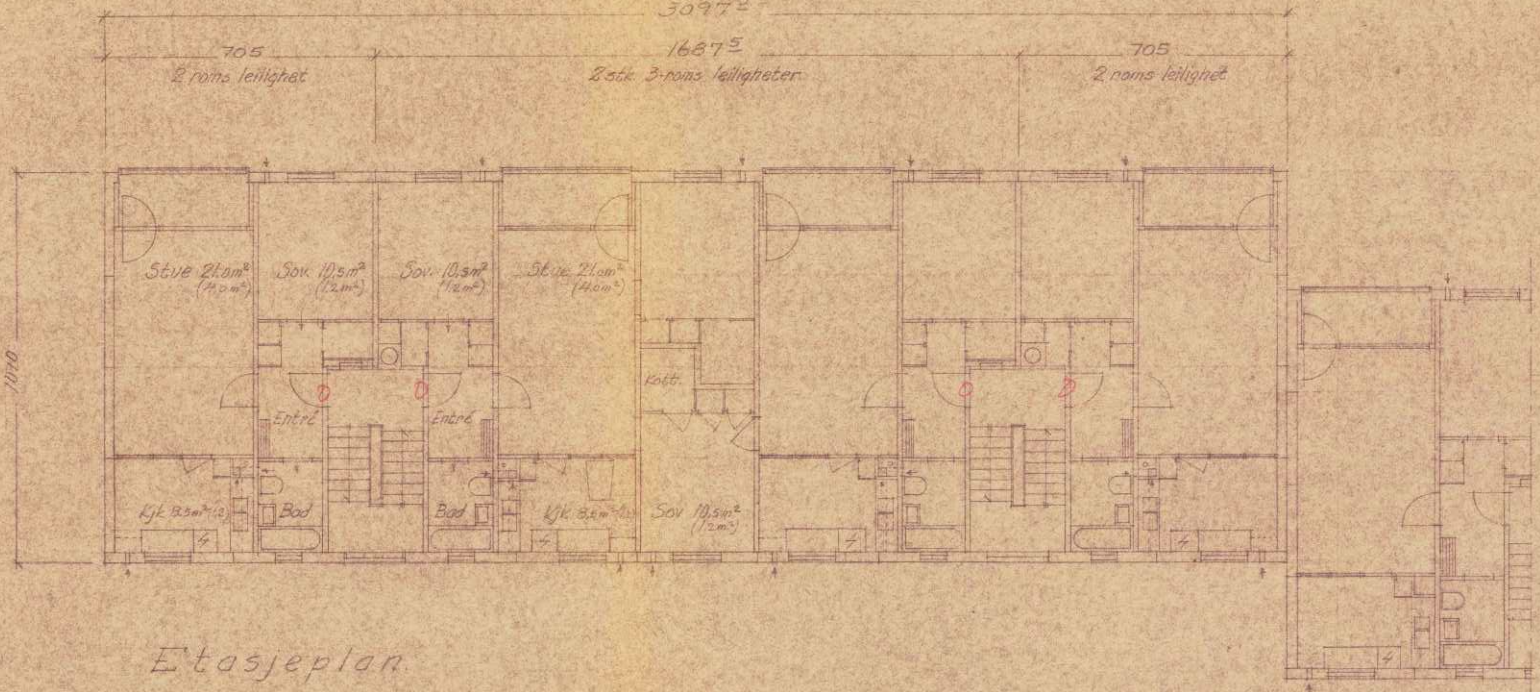
stikkveiene. Hvis steinsettingen langs stikkveiene kjøres i stykker, vil den ansvarlige måtte erstatte skaden. Det er ikke adgang til å parkere biler på stikkveiene eller foran inngangs-dørene. Vask og stell av biler er ikke tillatt på stikkveiene. Det kan være trafikkfarlig, særlig for barn, men forbudet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

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

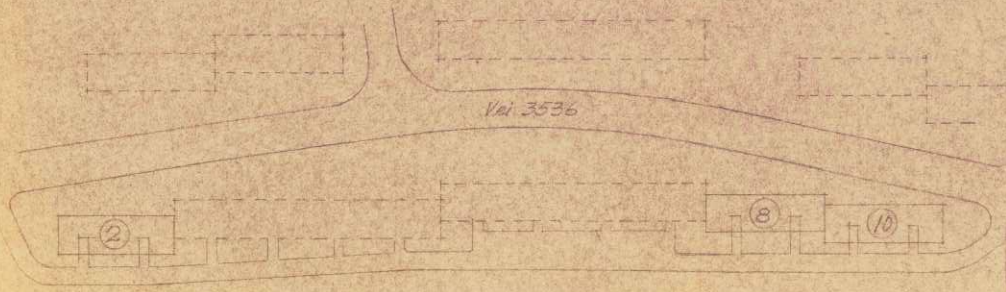
Husordensreglene er hjemlet i borettslovgivningen og vedtektene, og brudd på regelverket representerer derved et brudd på lovbestemmelsene i borettsslagsloven.

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

Siste endringer ble vedtatt på generalforsamling 10.5.2017.



Etasjeplan



3474

2

USBL PLANLEGGINGSKONTORET
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: Tveteråsen 147/31 Ullerud

Etasjeplan
Blokk: 2·8·10·

TEGN AV	DATO	MÅL	T.NR: 70-104
E·O·B	7·8·58	1:100	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 14-3-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 147, bnr. 201, blokk 2, Olav Nygards vei 32 og 34.

Journalnr.
59/3474.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
31-1-1966.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
A/L Ungdommens Selvbyggerlag, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Byggemelder
A/L USBL Planleggingsavdelingen, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Ansvarshavende
Ingeniör Asmund Vangberg, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R. A. 5073/65. 1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Olav Nygårds vei 6-34, bl. 2-10	Gnr.147, bnr.201	85/2432

Byggherre

Ulsrud Brl.
v/B. Hansen
Olav Nygårds vei 27

0688 OSLO 6

Ansvarshavende

Dir. Johan Kr. Bø
Ole Deviks vei 14

0666 OSLO 6

AS/lw

Dato 21.3.1986

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

For bygningssjefen

A/Sundt

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Olav Nygards veg 34

Nabolaget Tveteråsen - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	9 min 0.8 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	3 min 0.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Nygards veg Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	4 min 0.4 km
Ulsrud Linje 2, 3	8 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Tveteråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Holtet barnehage (1-5 år) 103 barn	3 min 0.2 km
Myrvoll barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bøler	9 min
Rema 1000 Bøler	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	10 min
Boots apotek Bøler	10 min
Bøler Senter Vinmonopol	10 min

SPORT

Ulsrud videregående	3 min
Haraløkka idrettsanlegg	5 min
EVO Bøler Senter	10 min
Mudo Ulsrud	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

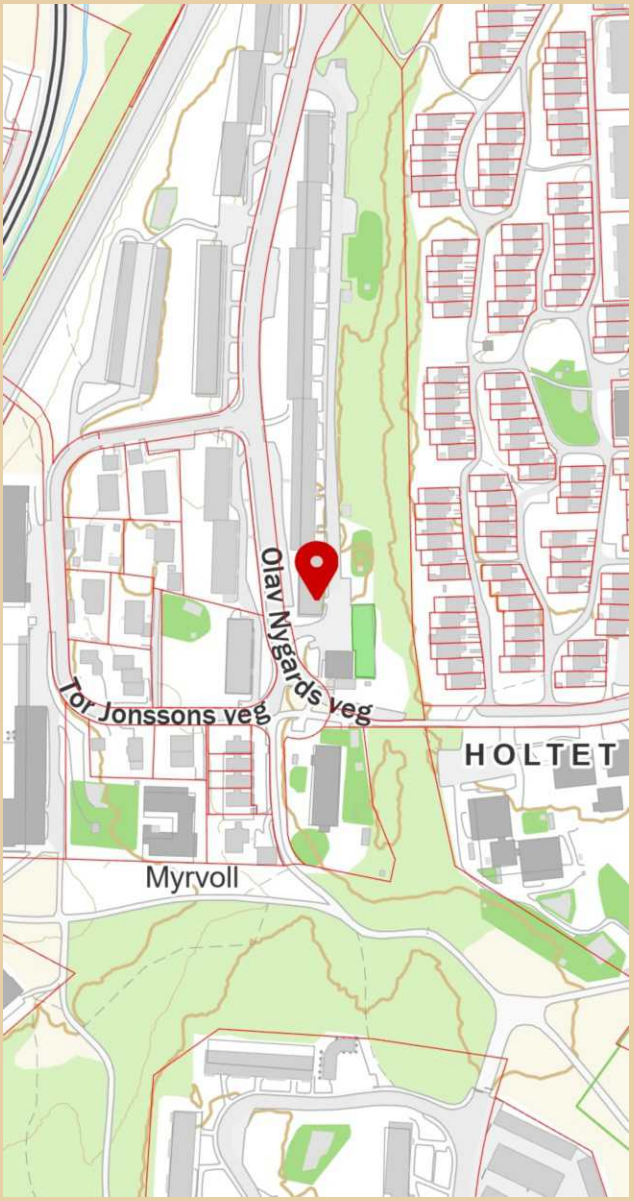
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olav Nygards veg 34, 0688 Oslo
Gnr. 147, Bnr. 201, andelsnr. 213 i ULSRUD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250195

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@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.
