

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Theodor August Belle Skaar

Mobil 467 60 512
E-post theodor.belle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 56 997,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 4 466 285,-
Felleskostn.: Kr 4 904,-
Selger: Mikael Idan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 68/81 kvm
Tomtstr.: 39522.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 201
Andelsnr.: 173
Oppdragsnr.: 1006250163

Pen 3-roms med attraktiv beliggenhet v/marka | Barnevennlig | Vv og fyr inkl. | Innglasset balkong

Velkommen til Olav Nygards Veg 15!

Gjennomgående 3-roms andelsleilighet beliggende i et barnevennlig boligområde på Ulsrud. Leiligheten har en fin plassering i borettslaget med hyggelig utsikt mot vest. Praktisk planløsning og store vinduer skaper en meget god romfølelse. Innvendig bod fungerer som et walk-in closet. Balkongen måler 8 m² og har meget gode solforhold ettermiddag og kveld. Mulighet for nytt bad - se under punkt: Om Borettslaget!

Kvaliteter:
Vv og fyr inkl.
Innglasset og solrik balkong
Varmtvann og fyring inkl
Sokner til Bøler skole (1.-10.trinn)
Nærbutikken Rema 1000 i Østmarkveien
Kort vei til Haraløkka idrettsanlegg
4 minutters gange til offentlig kommunikasjon
En kjellerbod og et eget skap i felles kjølerom medfølger leiligheten



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen38
Nabolagsprofil.....55
Forbrukerinformasjon 221
Budskjema 222



Lys og pen 3-roms i Olav Nygards vei
15 – med vestvendt balkong og en
attraktiv, sentral beliggenhet på Ulsrud.

Lys stue

Velkommen til populære Olav Nygards veg 15! Dette er en lys og pen 3-roms i Olav Nygards vei 15 – med vestvendt balkong og en attraktiv, sentral beliggenhet på Ulsrud. Boligen ligger i vestvendt retning noe som bidrar til rikelig med naturlig dagslys til rommet.



Innglasset balkong

Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt og innglasset balkong på ca. 9 kvm. Her får du en balkong med god plass til møbler, og innglassingen kan trekkes til side for å slippe inn sol og frisk luft. Balkongen er overbygget slik at dere kan nyte balkonglivet selv om det skulle komme en dråpe eller to fra himmelen.





Åpen stue- og kjøkkenløsning gir et lyst og sosialt rom for samvær.



Spiseplassen her blir en favoritt, og et fint sted for de daglige måltidene, lekselesing og hyggelige middager med

Pent kjøkken

Pent kjøkken i åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet tilbyr god plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.





Stuen har god plass til både stor sofagruppe, TV-møblement og øvrig innredning, samtidig som romfølelsen

Hovedsoverom

Leiligheten har to soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbelt seng og tilhørende møblement. Leilighetens hovedsoverom er malt og innredet i fine farger. Praktisk garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass. Her kan du enkelt innrede et eget kontorhjørne.



Soverom II

Soverom II er også av god størrelse. Her er det god plass til garderobe i tillegg til seng, eventuelt ypperlig som hjemmekontor.



Bad

Flislagt baderom med varmekabler i gulv. Borettslaget har vedtatt rørfornyning, strømpe i rør. I forbindelse med rørfornyelse utført av borettslaget har man også mulighet til å pusse opp baderommet i regi av borettslaget. Senest svar innen uke 45! Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys over og wc. Tilgang til gratis fellesvaskeri i borettslaget.

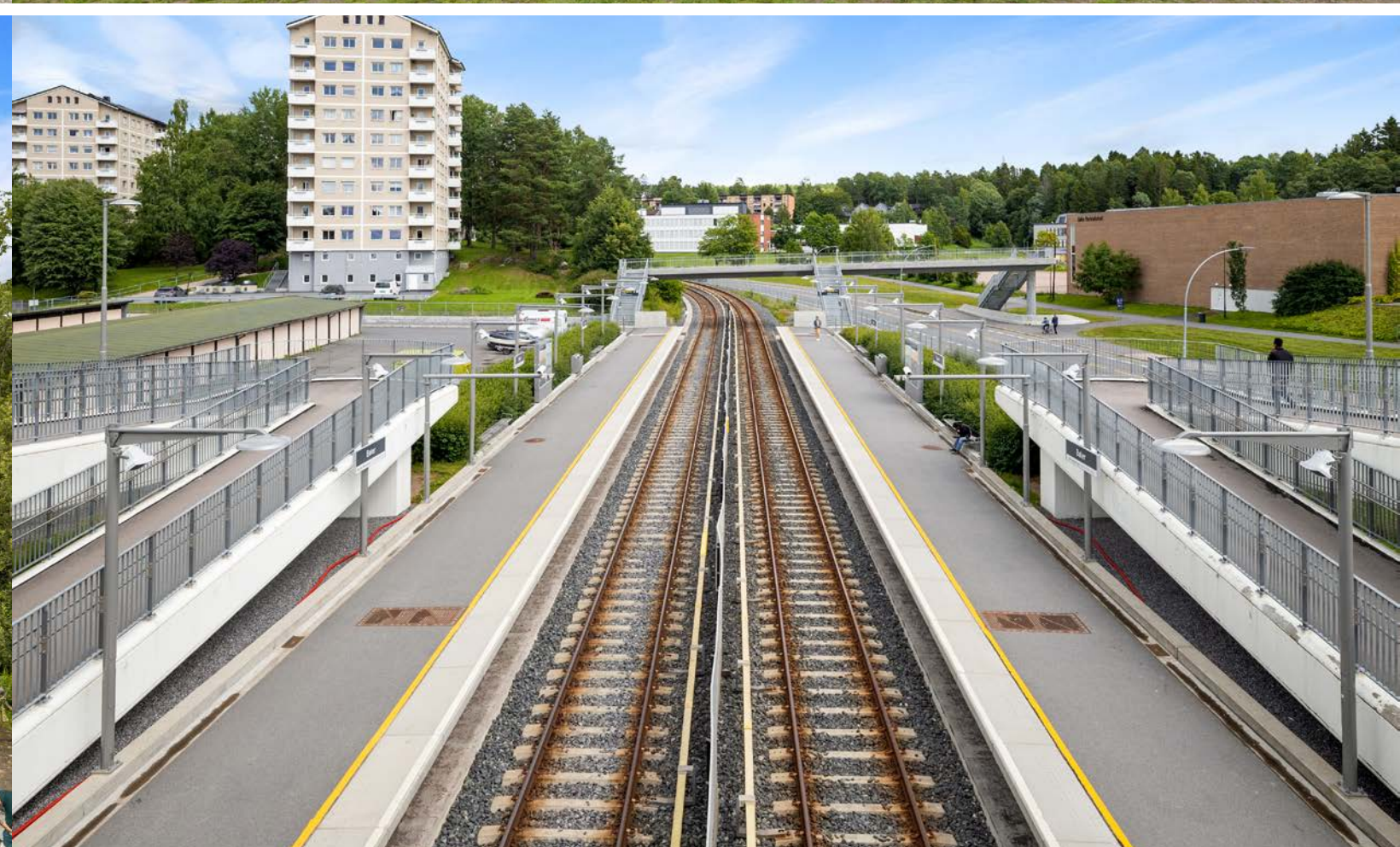
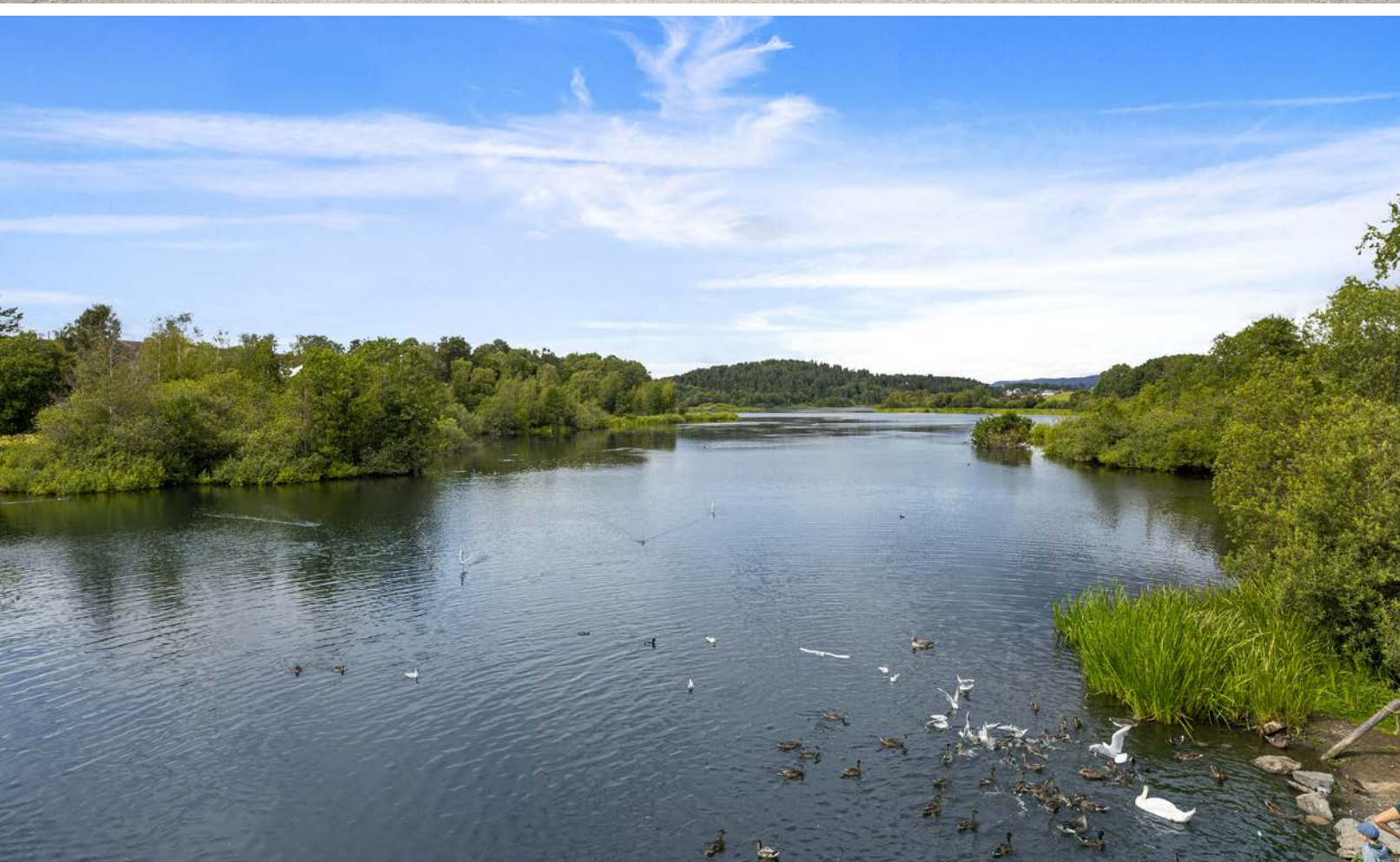




Entreen knytter alle boligens rom
sammen på en fin måte.



Velkommen inn! Du blir møtt av en romslig entré, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.



Naturopplevelser i nærområdet!

For friluftinteresserte byr nærområdet på flotte naturopplevelser med bade- og turmuligheter ved både Ulsrudvannet og Nøkle vann. Her finnes stier, lysløyper og sykkeltraseer som gir gode muligheter for aktivitet året rundt. Området kombinerer nærhet til marka med god infrastruktur, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for alle aldersgrupper.



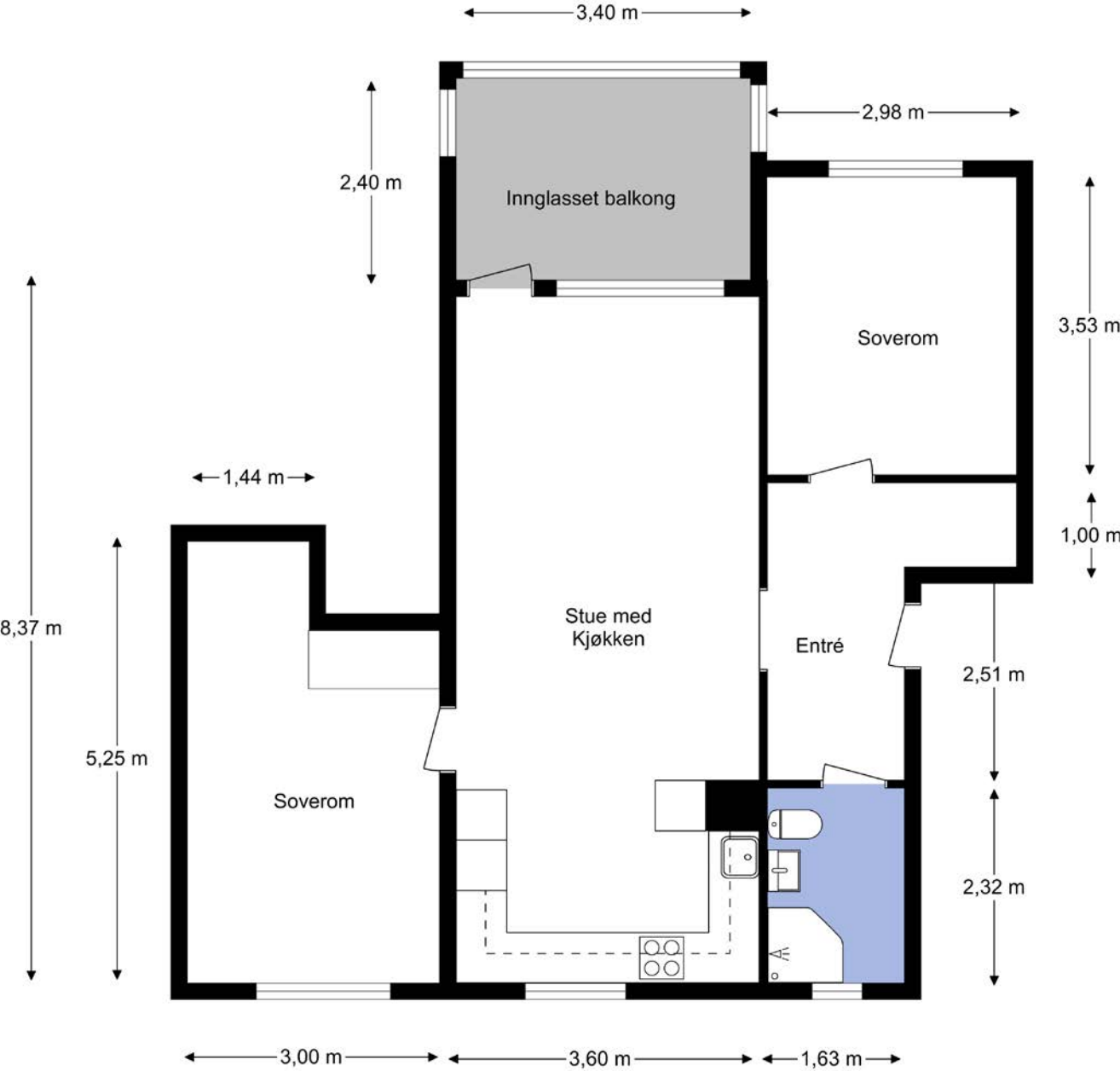
Borettslaget

Her får du et trivelig borettslag med fellesvaskeri, sportsbod, attraktive uteområder med sittegrupper og beplantning, samt et varmt og barnevennlig naboskap. Borettslaget har opparbeidede parkeringsplasser som leies ut til andelseierne etter skriftlig søknad - leies særskilt. Se: <https://www.ulsrud-brl.no/parkering/> for nærmere informasjon.



Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater

Notater



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod3. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2

BRA-b: 9 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,6m². Bod er merket med nr.21.

Bod arealer utgjør til sammen 4m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 8,1m², yttervegg mellom balkong og leilighet (0,8m²) skal regnes med i BRA-B.

Det totale mål på BRA-B blir da 8,1m² + 0,88m²= 8.89 m² = 9m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Kott i entre og soverom er fjernet og innlemmet i romløsningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

39522.1 m²

Beliggenhet

Olav Nygards veg 15 ligger fint til på Ulsrud, med Østmarka som nærmeste nabo. Dette er et veletablert og populært boligområde i bydel Østensjø. Leiligheten befinner seg i et barnevennlig miljø med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler og barnehager. Boligen tilhører skolekretsen til Bøler skole, som ligger i trygg gangavstand.

For daglige innkjøp finnes blant annet Rema 1000 på Ulsrud og Coop Mega på Bøler senter. På Bøler senter, ca. 10 minutters gange unna, finner man i tillegg EVO treningssenter, vinmonopol, apotek, bibliotek og svømmehall. Større handlesentre som Bryn, Lambertseter og Tveita er en kort kjøretur unna, og for de minste er Leos lekeland lett tilgjengelig rett over veien.

For friluftsjinteresserte byr nærområdet på flotte naturopplevelser med bade- og turmuligheter ved både Ulsrudvannet og Nøklevann. Her finnes stier, lysløyper og sykkeltraseer som gir gode muligheter for aktivitet året rundt. Området kombinerer nærhet til marka med god infrastruktur, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo for alle aldersgrupper. Søndagsturen kan gjerne legges til en av de hyggelige sportsstuene som Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet. Med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelva er det også enkel og trygg sykkelvei til Oslo sentrum.

Idretts- og treningstilbudene er mange i nærområdet. På Haraløkka idrettsanlegg finner man blant annet tennisbane, friidrettsbane, fotballbaner og kunstgress. I tillegg er det kort vei til Bøler flerbrukshall, hvor det tilbys aktiviteter som håndball, basket, innebandy og volleyball. Flere

treningssentre er også lett tilgjengelige, deriblant Friendly Treningssenter på Ulsrud, EVO Bøler, Skullerud Sport Senter, Oslo Klatresenter på Skullerud og SATS på Hellerud.

Ulsrud T-banestasjon ligger omtrent fem minutters gange unna og tar deg til sentrum på rundt 17 minutter. I tillegg finnes bussholdeplasser i General Ruges vei, med både direkteforbindelse til Gardermoen og hyppige avganger mot sentrum – bare et par minutters gange fra boligen.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Dører

Entredør i malt finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Etasjeskille

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Senket og malt taket.

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?
Ja. Borettslaget skal bytte rør på badet. Mulighet for et nytt bad dersom eier ønsker det.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. Mulighet for et nytt bad dersom eieren av bolig ønsker det.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.
Benkeplate i stein med oppvaskkum og 1-greps
blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp og
oppvaskmaskin.
Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter, det
er i tillegg mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Bad:
Badet er bygget i 1998, oppført i regi av Brl.
Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppbygging
av bad.
Borettslaget utfører pr. i dag vann og avløps
rehabilitering i alle leiligheter.
Det er mulighet for rehabilitering av badet i følge
eier.

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.
Gulvet er belagt med fliser og underliggende
gulvvarme. Overflater fremstår med normal
funksjonalitet.

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som
tettesjikt.

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys
over og wc.
Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med
mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for
tilluft.

Innvendige overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte
flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Tak i entre er senket med innfelte lys, det er montert
kasser i stue med innfelte lys.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblader i
malt utførelse.
Dørblader, dørvridere og karmer, fremstår med
normal funksjonalitet.

Balkong
Adkomst til innglasset balkong fra stue,
med gulvareal på ca.8m². Gulvet er belagt med
gressteppe på støpt betongdekke.
Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,08m.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger
Kjøkken: Vanntilførsel med kobberrør.
Bad: Det er åpne malte kobberrør til installasjonene.
Vanntilførsel/rørstamme: Vanntilførsel av eldre
kobberrør.
Stoppekran: Kraner er plassert i lbenkeskap på
kjøkken. Kraner er testet og fungerer
tilfredsstillende.

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra
installasjoner, rørstamme til kjøkken i eldre soilrør.

Annet
- Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig
ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk
avtrekk fra ventil på kjøkken og bad.

- Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i
leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til
radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og
skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er
plassert i felles gang.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig
og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er
vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger
informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer
Avvik: TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings
evne i glass vil reduseres med årene.
Tiltak: Vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke
opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på
alder på glass.

Balkongdør
Avvik: TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings
evne i glass vil reduseres med årene.
Tiltak: Balkongdør fungerer tilfredsstillende. Det er
ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på
alder på glass.

Innvendige dører:
Avvik: TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og
vridere.
Tiltak: Eldre dører har behov for vedlikehold med
smøring av hengsler og vridere. Unnlatt
oppgradering vil forringe levetid på dører.

Bad
Overflater vegger og himling:
Avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vindu på badet er nærmere enn 1m fra dusjsone og
er da plassert i våtsone.
Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på
mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 -
30 år.
Tiltak: Konstruksjoner fungere med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,
ingen unormale verdier er registrert.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering
forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt
inntrenging i eldre konstruksjoner.
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne
påføre større skader.

Overflater gulv:
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i
forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er på badegulvet målt 10 mm. høydeforskjell fra
døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk
forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i
tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på
befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan
forekomme.
Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på
mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 -
30 år.
Tiltak: Konstruksjoner fungere med dagens løsning,
og noe redusert fall til sluk.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering
forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt
inntrenging i eldre konstruksjoner.
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne

påføre større skader.

Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG2.

Tiltak: Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger.

Tiltak: Oppgradering av garnityr bør påbergnes.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på garnityr.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tiltak: Borettslaget er i gang med utskiftning av hele røropplegget i alle leiligheter.

Avløpsrør:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Borettslaget er i gang med utskiftning av røropplegg i alle leiligheter.

Varmesentral:

Avvik: TG settes ut i fra alder på varmekabel og fjernvarme anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid på komponenter er oppbrukt.

Tiltak: Varmekabler fungerer som normalt i følge eier.

Det er ikke behov for oppgradering pr. nå.

Fjernvarme anlegget fremstår med normal funksjonalitet.

Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlattelse vil forringe levetiden.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.

Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Overflater - Maling av tak og vegger, senking av tak i entre med innfelte lys. Montering av lyskasser i stue. - 2022

Overflater - Legging av laminat i entre, soverom og stue. - 2022

Dører og vinduer - Maling av dører og vinduer. -2022. Vann og avløpsrør - Røropplegget skal skiftes i regi av Brl. Det er da mulighet for å pusse opp badet i sin helhet. -2025

TV/Internett/Bredbånd

Fra <https://www.ulsrud-brl.no/annen-praktisk-info/tv-internett/> : Borettslaget har fellesavtale for Internett med ObosOpenNet. TVpakker må bestilles selv via OBOS. OBOS OpenNet leverer 100% fiber og tilbyr en av markedets mest fleksible internett og TV-løsninger til borettslag og sameier.

Parkering

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.

Borettslaget har per idag to ladestasjoner for lading av el-biler plassert ved trafostasjonen vis á vis Olav Nygards veg 11.

Se: <https://www.ulsrud-brl.no/parkering/> for nærmere informasjon.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP586832

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Dette koster 300,- pr. person.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter
F

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 400 000

Formuesverdi primær
Kr 1 128 455

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 513 821

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader:
Renter lån 65,-
Avdrag felleslån 18,-
Avdrag lån 181,-
Avdrag lån 338,-
Renter lån 35,-
Renter felleslån 122,-
Felleskostnader 3 803,-
Bredbånd 203,-
Objekt: TRAPPEVASK, 104/21 (121 - 21) 139,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd, forsikring, forretningsfører, styrehonorar, reparasjon og vedlikehold og energi/fyring.

Fra innkalling til ekstraordinær generalforsamling 26.11.2024:
Fordeling av ny fellesgjeld, renter og avdrag per leilighet per måned, basert på dagens rentenivå på 5,7 % og en nedbetalingstid på 40 år:

Ny fellesgjeld ved låneopptak: Ca. 200.000, ny felles

gjeld vil bli ca. 250.000,-
Nye felleskostnader:
Økning renter per mnd.: 944,-
Økning avdrag per mnd.: 112,-
Nye felleskostnader: Ca. 5759,-

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4904

Andel Fellesgjeld
Kr 56 997

Fellesgjeld pr. dato
28.09.2025

Andel fellesformue
Kr 6 578

Andel fellesformue dato
28.09.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn
ULSRUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer
954907708

Andelsnummer
173

Om borettslaget
Ulsrud borettslag i Olav Nygards veg ble stiftet i 1960, med Østmarka og Haraløkka idrettsanlegg som nærmeste naboer. Borettslaget består av 240 andelsleiligheter fordelt på 12 bygninger og 30 oppganger og ligger i Østensjø bydel med store utearealer som lekeplasser og grøntanlegg og det er kort vei til de fine turområdene i Østmarka. Området rundt Ulsrudvann og Nøklevann brukes sommer og vinter til tur, bading og skiaktiviteter og skøyter. Enkleste veien fra sentrum til Ulsrud borettslag er med T-bane linje 3 eller buss nummer 76 eller 79 til Olav Nygards Veg. Fra Ulsrud T-banestopp bruker T-banen kun 18 minutter til Oslo Sentralstasjon.

Selskapslokalet
Selskapslokalet i borettslaget kan leies. Det koster 600 kroner for leie av lokalet. Lokalet ligger i kjelleren mellom ONV 25 og 27. Det er plass til ca. 24 personer i lokalet. Alle selskap må avsluttes innen kl 21.00, og røyking er forbudt i lokalet. Etter bruk må lokalet ryddes og vaskes.

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 borettslaget de neste årene. Låneopptaket skal skje på gunstige vilkår, og styret skal sikre at lånet betjenes på en forsvarlig måte.

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

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.

Samtale med eier:
Etter samtale med eier per tlf. opplyses det at borettslaget og entreprenør jobber med å gjennomføre prosjektet med rør i borettslaget, se punktet under; "planer fremover" for nærmere informasjon rundt dette. Videre opplyses det at andelseiere har fått mulighet til å pusse opp eget bad til en gunstig pris i forbindelse med prosjektet, men at dette er valgfritt. Det finansieres av den enkelte eier.

Samtale med prosjektleder:
Etter samtale med prosjektleder MPF entreprenør AS Bekim starter de prosjektet 10.11.2025. Prosjektleder trenger senest svar av ny kjøper i

midten av uke 45 for at ny kjøper skal ha mulighet for nytt bad. Prosjektleder opplyser videre at eventuell ny kjøper har da 3 dager på seg om å bli enige med prosjektleder.

For mer informasjon se vedlagt: Beboermappe, informasjon om tilvalg på bad og bestillingsliste.

Andre driftssaker som er utført i perioden:
- 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 brannslukningsapparater.
- Utbedringer og vedlikehold av lekeapparater samt kontroll av lekeplassene.

Styrets 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.

Saker årsmøtet 2025:
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.
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.

For mer informasjon angående Ulsrud Borettslag: <https://www.ulsrud-brl.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 1141484320, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2025: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 28.09.2025: 4 538 246
Andel av saldo: 18 829
(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 28.09.2025: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 28.09.2025: 2 427 223
Andel av saldo: 10 071

(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 28.09.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 476
Saldo per 28.09.2025: 6 772 260
Andel av saldo: 28 098
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

Sikringsordning fellesgjeld
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Fra vedtektene:
(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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Etter borettslagets husordensregler (pkt. 2) er det i utgangspunktet et forbud mot dyrehold i borettslaget. Dyr i pensjon er heller ikke tillatt. Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyrehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Andelseier bruker et skjema for å innhente signaturer fra eiere i samme oppgang, på at man ikke har allergi mot dyr som går ut over helsen og kan medføre livsfare. Dette oversendes styret sammen med søknaden som dokumentasjon. Hvis noen kan dokumentere allergien, så skal en legeattest sendes til styret som dokumentasjon til avslaget på søknaden fra andelseier.

Hvis du ønsker å kjøpe en bolig i Ulsrud Borettslag og eier et dyr som du vil flytte inn med, så må du søke i forkant av budgivningen for å sikre at de som bor der ikke kan nekte på bakgrunn av allergi og legeattest.

Skjema: <https://www.ulsrud-brl.no/media/17154/>

spoerreskjema_dyrehold.pdf

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 201 i Oslo kommune.Andelsnr. 173 i ULSRUD BORETTSLAG med orgnr. 954907708

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/147/201:
11.06.1960 - Dokumentnr: 6959 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

14.06.1960 - Dokumentnr: 7035 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

18.08.1960 - Dokumentnr: 9818 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Dok. tgl. m/dbnr. 9817 - 9822.

05.05.1961 - Dokumentnr: 5091 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

19.10.1961 - Dokumentnr: 13184 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

17.04.1968 - Dokumentnr: 5492 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.05.1979 - Dokumentnr: 12497 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:147 Bnr:287

16.03.2010 - Dokumentnr: 196760 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Gjelder tilbygg.
Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

25.01.1960 - Dokumentnr: 1025 -
Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 147 BNR 32
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

11.06.1960 - Dokumentnr: 921590 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.147 bnr.200.
gnr.145 bnr.53.

22.01.1961 - Dokumentnr: 921193 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.147 bnr.212.

05.11.1968 - Dokumentnr: 16768 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:147 Bnr:257

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.03.1966 som omhandler boligblokk.

Takstmannens kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Kott i entre og soverom er fjernet og innlemmet i romløsningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.1966.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Området er hovedsakelig regulert til bolig mm. iht. reguleringsbestemmelser:

S-2864 Formål: Bolig m.tilh. anlegg

S-1387 Formål: Bolig m.tilh. anlegg

883/60 Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

V050772 Formål: Fortau

S-1609 Formål: Offentlig gang-/sykkelvei

78159 Formål: Friområde/park

S-1197 Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

S-4220 Formål: Bolig m.tilh. anlegg

202017309 Formål: Pågående plansak

202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Pågående plansak, saksnr. 202017309:

Saken gjelder "Ytre Ringvei - Planforslag til offentlig ettersyn - Sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud videregående skole."

For mer info. se: [https://](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202017309&rplan=1)

innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202017309&rplan=1

Pågående byggesak i nærområdet:

Saksnr. 202554468

Saken gjelder "Olav Nygards veg 8-53 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av rørgjennomføringer."

For mer info. se: [https://](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554468)

innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554468

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 400 000 (Prisantydning)

56 997 (Andel av fellesgjeld)

4 456 997 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 288 (Omkostninger totalt)
17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 466 285 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 474 185 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 476 985 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 288

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg fotograf
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
10 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 75 960

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av
Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmeglerfullmektig
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato
06.10.2025

Nabolagsprofil

Olav Nygards veg 15 - Nabolaget Tveteråsen - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Olav Nygards veg Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	1 min 0.1 km
	Ulsrud Linje 2, 3	4 min 0.3 km
	Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.7 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.4 km
	Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	6 min 0.4 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	20 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	6 min 2.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 0.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

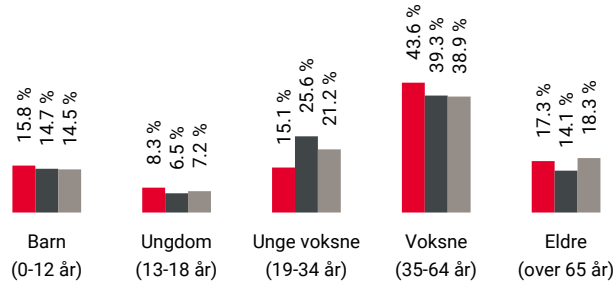


Naboskapet
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveteråsen	1 392	637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tveteråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Holtet barnehage (1-5 år) 103 barn	5 min 0.4 km
Myrvoll barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Ulsrud PostNord	10 min 0.7 km
Coop Mega Bøler Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km



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

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

 Støynivået

Lite støynivå 94/100

 Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

-  Ulsrud frimenighet v/ytre ring balløkke

3 min 

Ballspill0.3 km
-  Ulsrud videregående

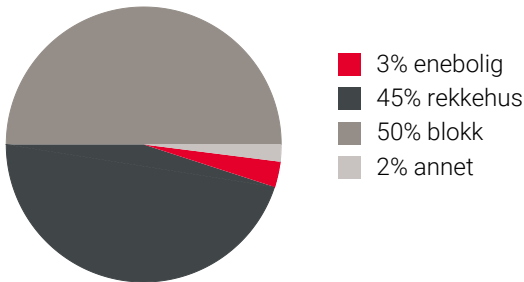
7 min 

Aktivitetshall0.6 km
-  Mudo Ulsrud

6 min 
-  EVO Bøler Senter

15 min 

Boligmasse



«Det er et variert og trygt nabolag som har østmarka som nærmeste nabo. Kort vei til t-bane, barnehage og skole.»

Sitat fra en lokalkjent

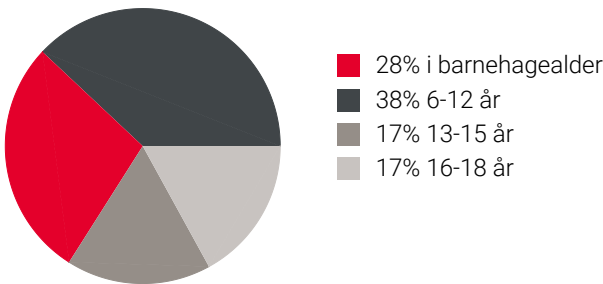
Varer/Tjenester

-  Bøler Senter

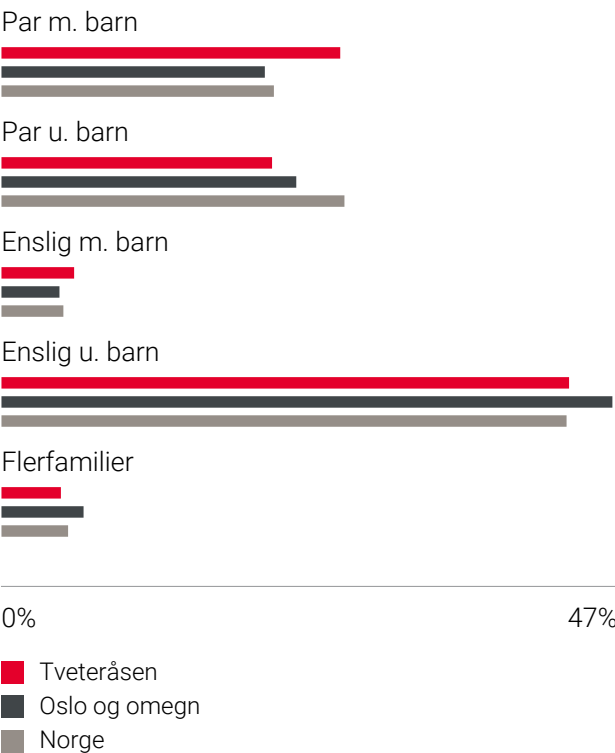
13 min 
-  Vitusapotek Ulsrud

10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

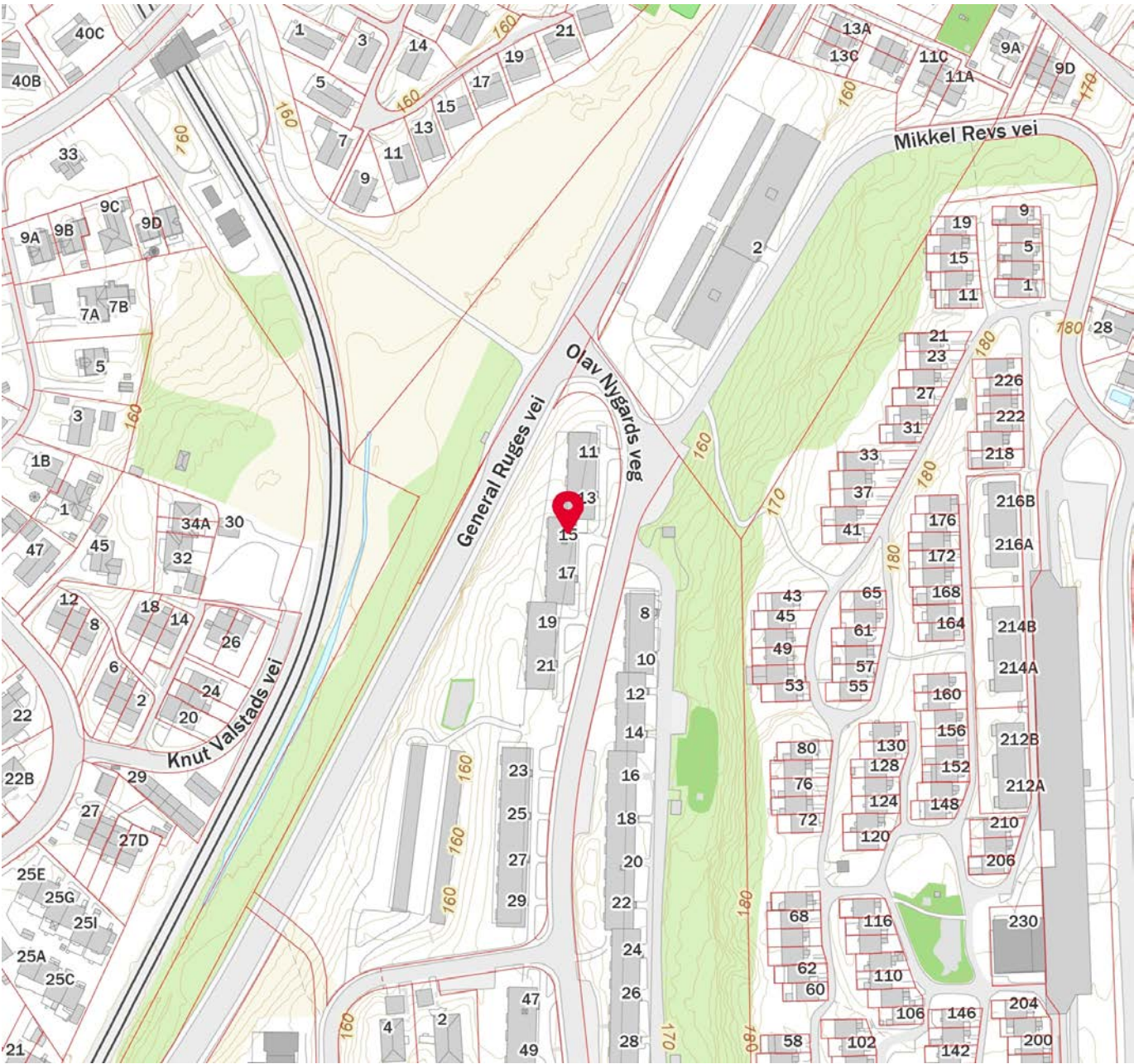
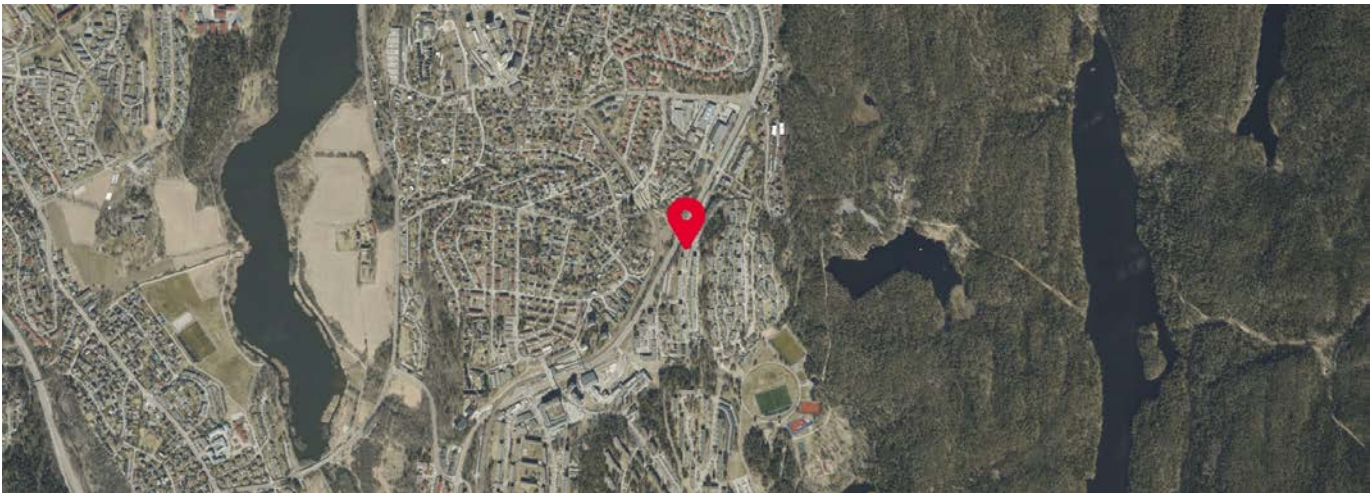


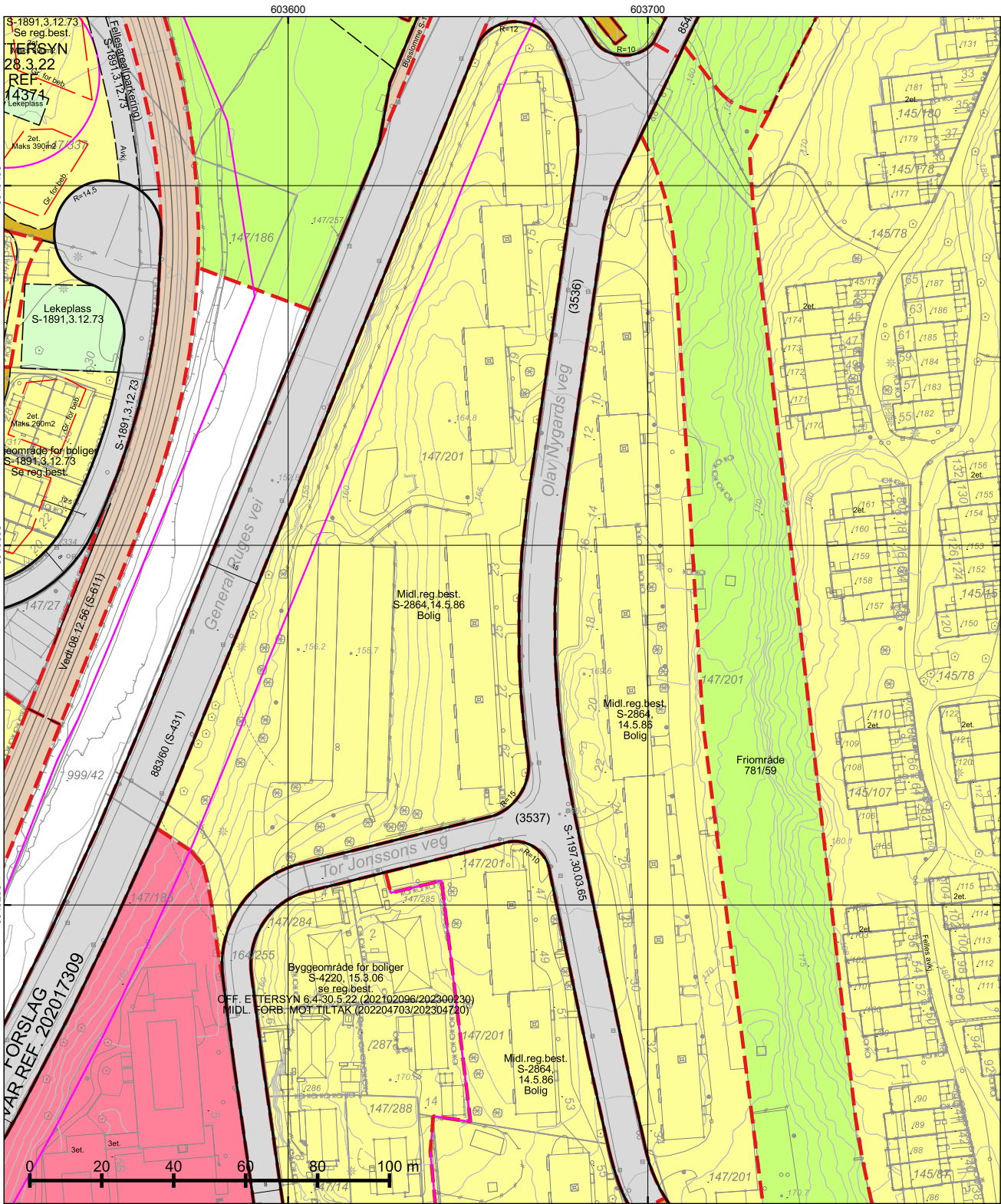
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







Dato: 29.09.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

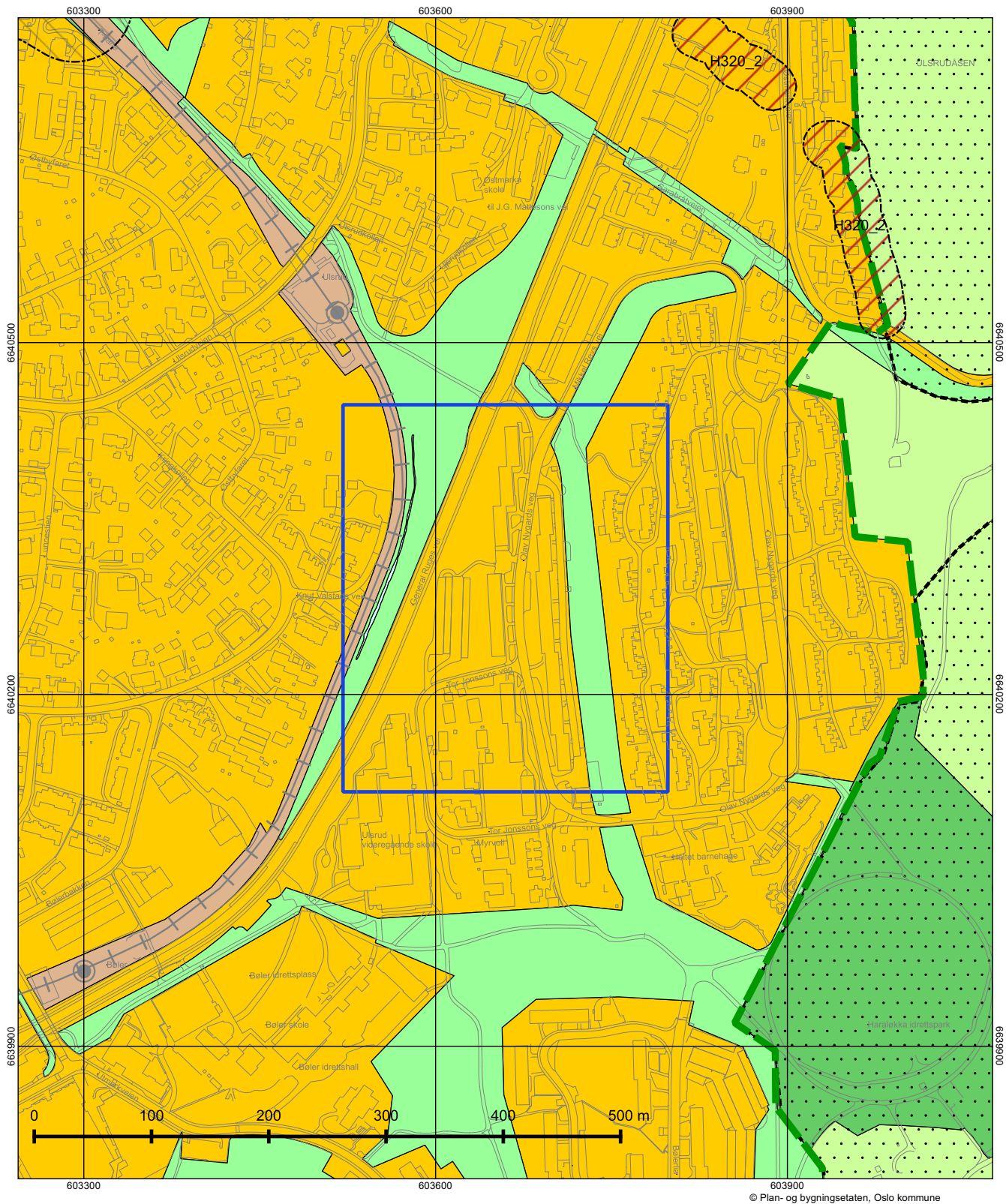
PlottID/Best.nr: 147908/ 86519883	Deres ref.:
Adresse: Olav Nygards veg 15	Kommentar:
Gnr/Bnr: 147/201	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålvgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo

Dato: 29.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147908/86519883
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250163	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sophia Idan	Mikael Amir Idan

Gateadresse	
Olav Nygards veg 15	

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

2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

4

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

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: 1006250163

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Senket og malt taket.
- 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

Nei
- 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
- 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

Document reference: 1006250163

- 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

Beskrivelse

Borettslaget skal bytte rør på badet. Mulighet for et nytt bad dersom eier ønsker det.
- 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

Mulighet for et nytt bad dersom eieren av bolig ønsker det.
- 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: 1006250163

Tilleggskommentar

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: 1006250163

Initialer selger: SI, MAI

4

65

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sophia Idan	e0a6ab3ab60fd5e73d29f57c7861b3e67cda7f64	28.09.2025 08:16:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikael idan	92fc4a97cc86c61833342ec6843260850f2c98d6	28.09.2025 08:11:31 UTC	Signer authenticated by One time code

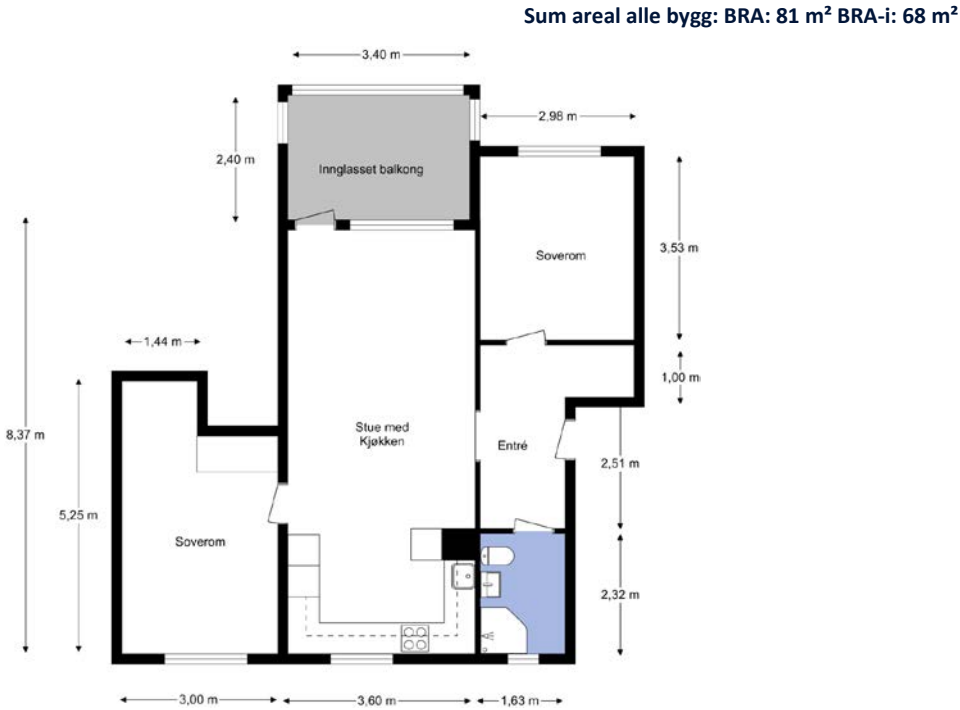
Document reference: 1006250163

- 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/developper>



Tilstandsrapport

 Olav Nygards veg 15, 0688 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 147, bnr. 201
 Andelsnummer 173



Befaringsdato: 29.09.2025 Rapportdato: 06.10.2025 Oppdragsnr.: 11838-25270 Referansenummer: JL1095

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

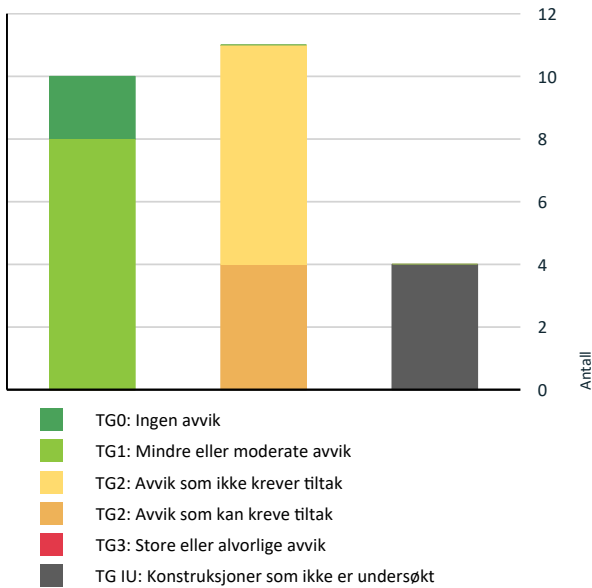
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. Kott i entre og soverom er fjernet og innlemmet i romløsningene.



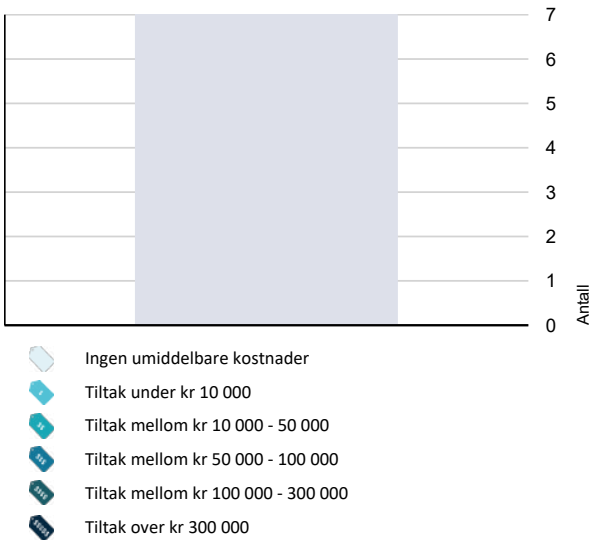
Sammendrag av boligens tilstand

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 er utarbeidet for, leilighet beliggende i Olav Nygards veg 15. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuksøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuksøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuksøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Tilbygg / modernisering

2022	Overflater	Maling av tak og vegger, senking av tak i entre med innfelte lys. Montering av lyskasser i stue.
2022	Overflater	Legging av laminat i entre, soverom og stue.
2022	Dører og vinduer	Maling av dører og vinduer.
2025	Vann og avløpsrør	Røropplegget skal skiftes i regi av Brl. Det er da mulighet for å pusse opp badet i sin helhet.

UTVENDIG

TG 1U Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1986Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Entredør i malt finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 1986Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca.8m².
Gulvet er belagt med gressteppe på støpt betongdekke.
Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,08m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkhøyde være minimum 1,2 m.
Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Tak i entre er senket med innfelte lys, det er montert kasser i stue med innfelte lys.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 1998, oppført i regi av Brl. Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppbygging av bad. Borettslaget utfører pr. i dag vann og avløps rehabilitering i alle leiligheter. Det er mulighet for rehabilitering av badet i følge eier.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.

Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Tilstandsrapport

Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 1998

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vindu på badet er nærmere enn 1m fra dusjsone og er da plassert i våtsone.

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konstruksjoner fungere med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er på badegulvet målt 10 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjoner fungere med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 1998Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys over og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påbergnes. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på garnityr.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

Tilstandsrapport

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte fronter.
Benkeplate i stein med oppvaskkum og 1-greps blande batteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
og oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter, det er i tillegg mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:
Det er åpne malte kobberrør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:
Vanntilførsel av eldre kobberrør.

Stoppekran:
Kraner er plassert i benkeskap på kjøkken.
Kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilførselsrør av kobber i leiligheten er vurdert til å ha en alder, som tilsier at anbefalt brukstid er passert.
På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget er i gang med utskiftning av hele røropplegget i alle leiligheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til kjøkken i eldre soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget er i gang med utskiftning av røropplegg i alle leiligheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer,
samt mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på varmekabel og fjernvarme anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid på komponenter er oppbrukt.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekabler fungerer som normalt i følge eier.
Det er ikke behov for oppgradering pr. nå.

Fjernvarme anlegget fremstår med normal funksjonalitet.
Vedlikehold av anlegget må påberegnes,
da unnlatelse vil forringe levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1J Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?



Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid med lys i stue eller entre.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger er gitt av eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringskapp med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskapp



Samsvarserklæring for strømmåler

1 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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn,

skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler,

samt manuelt slukkningsutstyr i form av

enten pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukkningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 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

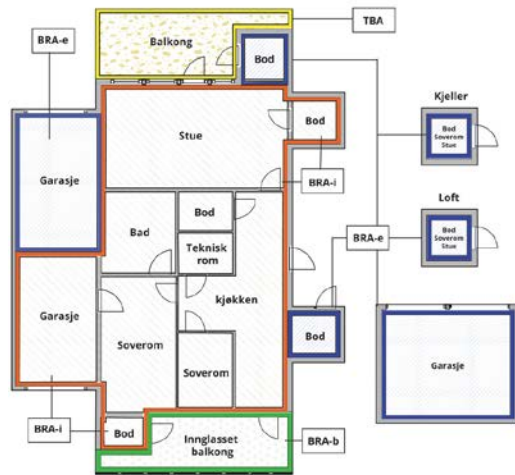
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	68		9	77	9
Kjellerbod		4		4	
SUM	68	4	9		9
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjellerbod	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 3,6m².
Bod er merket med nr.21.
Bod arealer utgjør til sammen 4m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 8,1m²,
yttervegg mellom balkong og leilighet (0,8m²) skal regnes med i BRA-B.
Det totale mål på BRA-B blir da 8,1m² + 0,88m²= 8.89 m² = 9m².

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Kott i entre og soverom er fjernet og innlemmet i romløsningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja☐ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Mikael Amir Idan	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Olav Nygards veg 15

Hjemmelshaver

Ulsrud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULSRUD BORETTSLAG	954907708		BOLIGBYGGELAGET USBL	Idan Mikael Amir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

173

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: laminat og fliser på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Adkomst til innglasset balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Badet er fra 1998, borettslaget er i gang med rørsifte/ oppussing av bad.
Ny eier bør ta stilling til om de ønsker oppussing av bad etter pris fra brl.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Generalforsamling	30.09.2025		Gjennomgått	33	Nei
HUSORDENSREGLER FOR ULSRUD BORETTSLAG	30.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Innkalling til ekstraordinær generalforsamling	30.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	30.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	30.09.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	
2	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

- iii) **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)

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/JL1095>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



BEBOERMAPPE

Utskifting av vann og avløpsstammer på kjøkken og våtromsmodernisering

2025 - 2026

Ulsrud borettslag

Oslo, juni 2025



- Viktige datoer – side 3
- Beboermappen – side 5
- Gjennomføring – side 7
- Informasjon til deg som beboer – side 8
- Grunnpakke, beskrivelse av arbeidet – utskifting av vann og avløpsstammer på kjøkken – side 8
- Tilvalg ved rehabilitering /oppgradering av bad – rehabilitering/oppgradering av bad – side 12
- Tilvalg baderoms innredning – side 15
- Tilvalg flis – side 16
- Anbefalinger og råd – side 17
- Kontaktinformasjon – side 19
- Drift og vedlikehold – side 20
- Kontaktliste med adresser – side 23



Beboermappen

Informasjon om prosjektgjennomføring til beboere

Denne beboermappen er skreddersydd for ditt borettslag og gir deg den nødvendige informasjonen knyttet til utskifting av vann- og avløpsstammer samt tilvalg baderom. Mappen vil benyttes som referanse gjennom hele prosjektperioden – fra informasjonsmøtet til låsbytte ved prosjektslutt.

Prosjektet er omfatter en grunnpakke på utskifting av vann- og avløpsstammer og en mulighet på tilvalg. Tilvalgene omfatter full rehabilitering av ditt bad eller utskifting av utstyr og møbler. Vi anbefaler alle å besøke Show Room i visningsbrakke ved fyrhuset. Det vil du se innredning, kraner og fliser.

For at vi i MPF Entreprenør AS, i samarbeid med styret og OBOS Prosjekt, skal kunne gjennomføre prosjektet på best mulig måte, er det viktig at du som beboer leser og setter deg inn i innholdet. Basert på vår erfaring fra tidligere prosjekter, har vi samlet svar på de vanligste spørsmålene og forsøkt å gi en tydelig oversikt over det du trenger å vite.

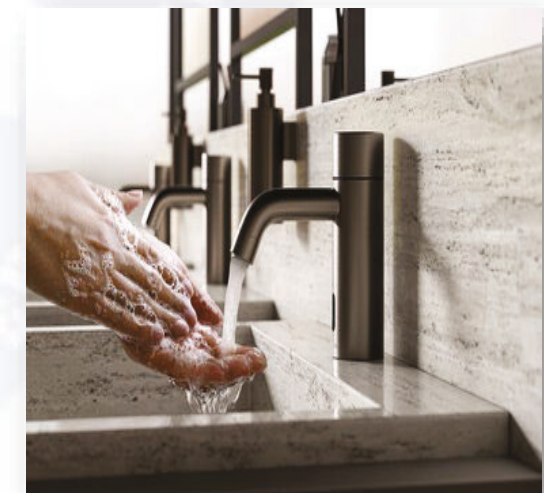
Viktig informasjon – husk side 3!

På side 3 finner du de viktigste datoene for din oppgang. Vi anbefaler at du lagrer disse på telefonen din slik at de er lett tilgjengelige. Det er avgjørende at disse datoene noteres og følges.

Retningslinjer – se side 9

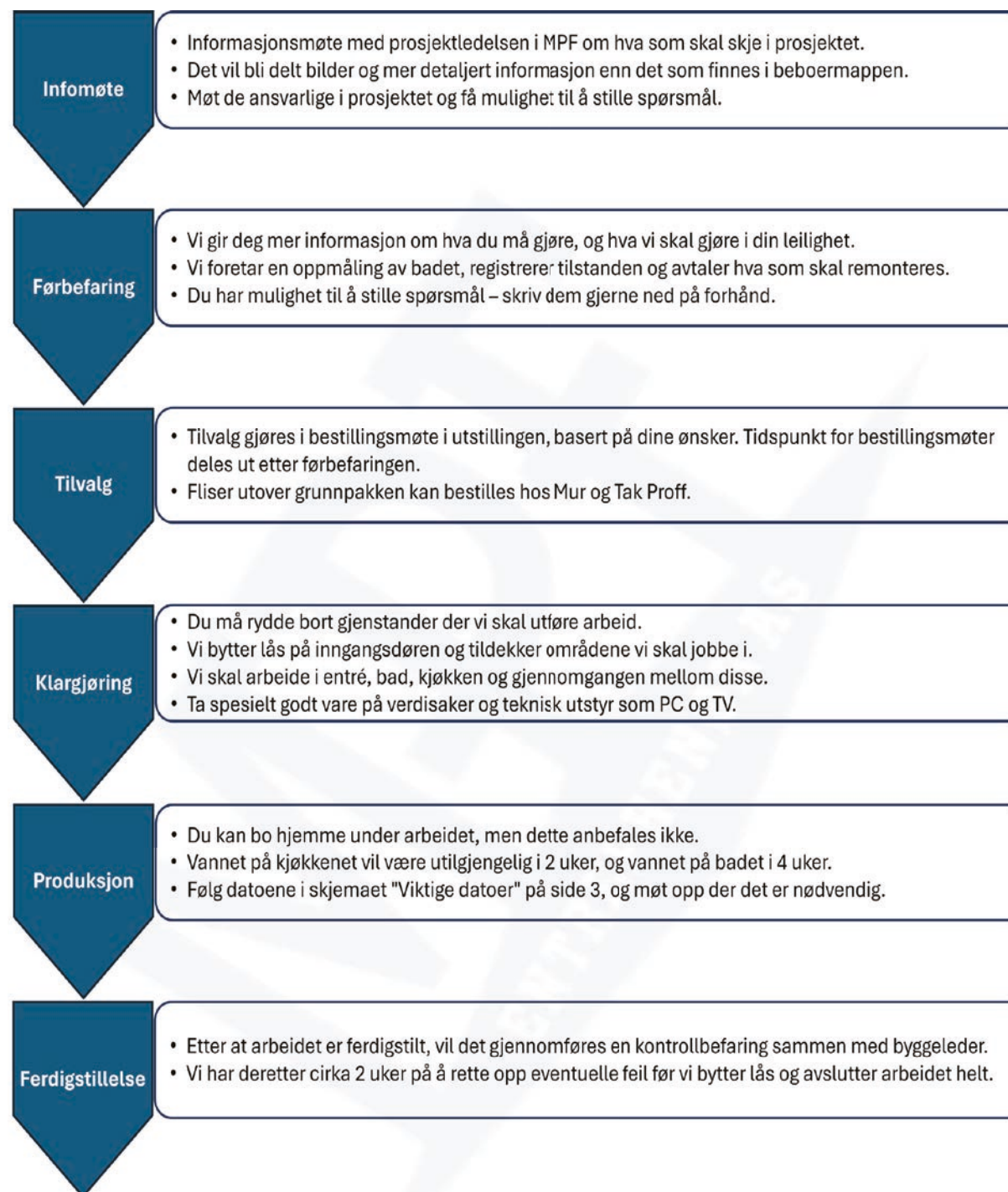
Side 9 inneholder de avtalte retningslinjene for prosjektet og gjennomføringen. Disse danner rammene for arbeidet og er viktige å kjenne til i forkant av oppstart.

Takk for at du tar deg tid til å lese gjennom informasjonen i god tid før førbefaringen. Vi ser frem til et godt samarbeid og et vellykket prosjekt!





Gjennomføring



Informasjon til deg som beboer

Ved utskifting av vann- og avløpsstammer på kjøkken trenger vi tilgang til ditt bad og kjøkken. Se under for retningslinjer. For de som skal modernisere/oppgradere sitt bad – sett seg inn i de punktene som dette arbeidet omfatter – se pkt 2 side 8 og side 9?

1. Informasjonsmøte

- Møt prosjektledere fra MPF og OBOS Prosjekt
- Få informasjon om fremdrift og gjennomføring
- Mulighet til å stille spørsmål

2. Førbeфарing

- Invitasjon til førbeфарing sendes
- Oppstart førbeфарing fra kl. 08:00
- Vi informerer om hva som skal skje i din leilighet
 - Arbeid med utskifting av vann- og avløpsstammer på kjøkken
 - Hva som skal demonteres og monteres
 - Hva som skal mellomlagres – og hvor
 - Hva som skal fjernes/kastes
 - Mulighet for full oppgradering av badrom eller kjøp av nytt utstyr
 - Se under Tilvalg side 11
 - Vi måler badet og noterer.
 - Hvis du skal bestille på vegne av noen andre: ta med skriftlig fullmakt
- Du får vite hva du må rydde og dekke til, og hva vi tar oss av
 - Ta med eventuelle spørsmål du har

3. Tilvalg og bestilling

Dersom du ønsker full oppgradering av ditt bad er det viktig at du avklarer hva du ønsker utført eller kjøpe - se under kapitlet «Tilvalg ved rehabilitering/oppgradering av bad» se side 11.

Grunnpakke, beskrivelse av arbeidet – Utskifting av vann- og avløpsstammer på kjøkken

Her får du en overordnet oversikt om hva som skjer og hva du må forholde deg til. Vann og avløpsstammer er plassert i hjørnet på kjøkken. Dagens løsninger er ulike, alt fra originale skap til tette innkassinger / ny kjøkkeninnredning rundt stammene og frem til tilkobling til bad

Dette omfatter komplette arbeider i forbindelse med:

1. Utskifting av kjellerstrekk og vertikale rørstammer
 - Eksisterende rørføringer i kjeller og opp gjennom bygget byttes ut.
 - Rørstammene i bygget er opprinnelig plassert på kjøkken og vil som hovedregel føres samme vei i ny løsning.
 - Radiator i trapperom inkludert rør byttes ut

2. Tilpassing i enkelte leiligheter

- Badet blir lite berørt. Rørføring avsluttes på kjøkken eller badrom, og løsninger tilpasses på stedet ved behov.
- Rørstrekk fra sluk, servant og WC er innstøpt i en betongkasse med begrenset tilgjengelighet. Disse vil rehabiliteres ved hjelp av innvendig strøpme, og tilknyttes ny rørstamme. Det vil bli noe demontering av utstyr på badrommet for tilgang til toalettstuss og sluk.

1. Klargjøring før oppstart i leiligheter/boder

Beboere må:

- Rydde, tildekke og fjerne gjenstander i gangsoner frem til kjøkken iht til instruksene gitt på førbeфарing.
- Tømme kjøkkenskap – unngå finstøv og unødvendig rengjøring
- Teipe skapdører, rundt dører og nøkkelhull
- Rydde plass under kjøkkenbenk da vi trenger tilgang til vann/avløp. Dersom tilkomst ikke er tilstrekkelig før vi starter arbeidene vil vi besørge dette og ta betalt for tilleggsarbeidet og fakturerer etter medgått tid
- Teknisk utstyr bilder, lamper og møbler i entre og kjøkken tildekkes godt med plast
- Verdisaker – legges i rom uten tilgang for oss
- Boder i kjeller med synlige stammer må rydde plass i området rundt stammene. Vi avklarer og merker boder vi må ha tilgang til.
 - For at arbeider skal kunne utføres effektivt, må det være en plass på ca 1 x 1 m. Om dette ikke er utført vil boden tømmes etter medgått tid og fakturert den aktuelle beboeren.
 - Beboer må selv sørge for å flytte sakene tilbake
- Containere utenfor blokkene er kun for prosjektet – privat avfall vil bli belaster med gebyr

2. Produksjonsfase

Vann og avløpsstammer er plassert i hjørnet på kjøkken. Dagens løsninger er ulike, alt fra originale skap til tette innkassinger / ny kjøkkeninnredning rundt stammene og frem til tilkobling til bad

MPF Entreprenør AS vil i forbindelse med rehabilitering av sideledningen har behov for tilgang til sluk og toalettstuss.

Gulvflater hvor arbeid utføres dekkes med papp eller tilsvarende. Tildekkingen er montert under hele prosessen, dvs. så lenge det er fare for at støv.

Hindring av spredning av støv til deler av leiligheten hvor det ikke skal arbeides, tettes med plastvegger, sluseløsninger som MPF Entreprenør AS setter opp. Andre mulige støvåpninger som dørblader o.l. tettes med plast og egnet teip, som står i arbeidsperioden.

MPF Entreprenør AS utfører kontinuerlig rydding og vask av arbeidsområdet.

Demonterte rør og bygningsmessige materialer som støp, flisbiter, skruer ol. fjernes fra leilighetene og oppgangen, hver dag ved arbeidstidens slutt. Leiligheter, oppganger støvsuges daglig.

Ved arbeidsdagens slutt på fredager skal leiligheter og oppganger fremstå som nyvasket og ryddige, og tilbakeføres til den tilstanden det var før arbeidet startet.

- MPF Entreprenør AS skal de- og montere dusjvegger, servantmøbel for tilgang til sluk og tilsvarende for toalett for rørfornyning/strømpetrekking av avløpsrør
- Det forutsettes at WC lar seg montere og vil bli funksjonell. Det skal varsles eier om utstyr som ikke lar seg montere. Nytt utstyr til god pris vil bli tilbudt
- Alt av elektrisk anlegg/armatur demonteres i nødvendig omfang for fremføring av nye rør til kjøkken

MPF Entreprenør AS skal:

- de- og montering av eksisterende løsning for utskifting av rørføringer. Kjøkkeninnredningen skal tilbakestilles til den stand den var før demontering.
- kjernebore i dekke for vann- og avløpsstammer.
- Gjenstøping og tetting av stamme med nødvendig puss og etterarbeid etter montering av nye rør.
- Overflater tilbakeføres med lik eller bedre standard.

Bestemmelser om arbeidstid og annet

MPF Entreprenør AS utfører arbeide mellom kl. 07.00 og 17.00 mandag til fredag. Det gis likevel adgang til ikke-støyende arbeider utover denne tiden, dersom dette er i tråd med berørte beboeres ønsker. Byggherren skal til enhver tid holdes orientert om de arbeidstidsordninger som gjelder på anlegget.

- Oppstart kl. 07:00 – vann stenges og utstyr demonteres
- Kjøkken utilgjengelig i ca. 2 uker
- Bad utilgjengelig i ca. 2 uker
- Provisoriske toalett- og dusjbrakker settes ut i borettslaget
- Du kan bo hjemme, men:
 - Anbefalt er å bo borte første 1-2 uker pga. støy og støv
 - Vann på kjøkken er tilbake etter 10 arbeidsdager
- Ikke bruk sikkerhetslås eller tilleggsås frem til dato for "lås tilbake"

3. Vindusutskifting

Det skal skiftes vindu på bad. Vi monterer 3-lags topphengslet vindu, med frosted glass. Vinduet avsluttes mot eksisterende utvendigbeslag. Utforing og listverk er medtatt, flislåst smyg kan bestille som tilvalg.

4. Ferdigstillelse og avslutning

- Innen kl. 17:00 på «sluttdato»:
 - Arbeidet er ferdig, og området er rengjort og klart til bruk
- Deretter:
 - Kvalitetskontroll og utbedring av eventuelle feil/mangler
 - Kontrollbefaring og siste justeringer
 - Prosjektet avsluttes ved låsbytte

Tilvalg ved rehabilitering/oppgradering av bad

Informasjon til beboere

Denne informasjon er skreddersydd for ditt borettslag og gir deg en kort informasjon knyttet til moderniseringen av våtrommene.

For at vi i MPF Entreprenør AS, skal kunne gjennomføre prosjektet på best mulig måte, er det viktig at du som beboer leser og setter deg inn i innholdet.

Prosjektoversikt – våtromsrehabilitering

Våtromsmoderniseringen er et omfattende prosjekt med mange aktiviteter og detaljer. Her får du en overordnet oversikt over hva som skjer.

- Rehabilitering av våtrom omfatter komplett arbeid:
 - Riving
 - Støparbeider
 - Membran
 - Flislegging
 - Utstyrsmontering
- Tilvalg avtales direkte mellom andelseier og MPF. OBOS Prosjekt og styret er ikke part i denne avtalen
- Ved bestilling av oppgradert våtrom sendes 3 fakturaer. Det avtales delbetaling på 15% ved signering, 40% ved ferdig støpt gulv og resten, 45%, ved ferdigstillelse.
- Betalingsfrister for fakturaer: 10 dager.
- MPF forbeholder seg retten til å kredittvurdere kunde før tilvalgsordre godkjennes

Tilvalg avtales direkte mellom andelseier og MPF Entreprenør AS. OBOS Prosjekt og styret er ikke part i denne avtalen.

1. Informasjonsmøte og førbefaring

- Alle befaringer og bestillingsmøter gjennomføres på dagtid
- Informasjonsmøte gjennomføres før oppstart:
 - Gir detaljert innføring i prosjektets gjennomføring
 - Mulighet for spørsmål og visning av illustrasjoner/bilder
- Førbefaring i din leilighet (6 uker før oppstart):
 - Kartlegge tilstanden og planlegge arbeidet som skal gjøres. Du vil få varsel tidspunkt i god tid før vi kommer til deg
 - Oppmåling av badet
 - Avklaringer om utstyr som skal fjernes, demonteres og monteres
- Bestilling av tilvalg:
 - Bestillingsmøte varsles via oppslag i oppgangen og i postkassen

- Utstillingen av tilvalg, utstyr, innredning og fliser kan ses i visningsbrakka. Utstillingen er ubemannet og selvinstruerende. Det er en kodelås på døren. Kode kommer senere.
- Bestillingsmøte er 4 uker før oppstart i ditt bad. Bestillingsfrist er 3 uker før oppstart. Vi forutsetter ferieavvikling i ukene 28 til og med 31.
- Sammen lager vi en tegning av badet ditt og går gjennom dine valg. Dette som vedlegg til kontrakt.
- Du får en ordrebekreftelse som du signerer – slik sikrer vi at alt blir riktig.
- Signering av kontrakt på byggeblankett NS 3501 iht håndverkstjenesteloven for rehabilitering av våtrom. Den inkluderer informasjon om arbeidets omfang, priser, tidsplan, betalingsplan og andre viktige detaljer for å sikre at både deg som kunde og entreprenør er beskyttet.
- Endringer i tilvalg av fliser, utstyr eller innredning etter signering av kontrakt, skal faktureres som tillegg til kontraktsum. Eventuelle tillegg/endringer føres opp i slutfaktura. Endringer i tilvalg kan ha konsekvenser for ferdigstillelse av ditt baderom.

3. Klargjøring før oppstart i din leilighet

- Rydding og flytting av utstyr som toaletsaker, håndklær, løse gjenstander etc. på bad.
- Tøm kjøkkenskap – unngå finstøv og unødvendig rengjøring.
- Teip skapdører, rundt dører og nøkkelhull
- Rydd plass under kjøkkenbenk da vi trenger tilgang til vann/avløp. Dersom tilkomst ikke er tilstrekkelig før vi starter arbeidene vil vi besørge dette og ta betalt for tilleggsarbeidet og fakturerer etter medgått tid
- Teknisk utstyr (TV, PC osv.), bilder, lamper og møbler i entre og kjøkken tildekkes godt med plast
- Verdisaker – legges i rom uten tilgang for oss
- Boder i kjeller med synlige stammer så må området rundt stammene klargjøres:
 - For at arbeider skal kunne utføres effektivt, må det være en plass på ca 1 x 1 m
 - Om dette ikke er utført vil boden tømmes etter medgått tid og fakturert den aktuelle beboeren. Beboer må selv besørge å flytte sakene tilbake.
 - Vi avklarer og merker boder vi må ha tilgang til.

4. Produksjonsfaser – planlagte arbeider i ditt baderom

Remontering av utstyr

- Remontering forutsetter at utstyret er i god teknisk stand
- Alt utstyr vurderes under førbefaring
- Dersom utstyret ikke kan gjenbrukes etter demontering, vil du bli varslet
- Vann kobles ikke til på kjøkken dersom vannlåsen er defekt – dette kan bestilles som tilvalg

Riving, snekker- og malerarbeid

- Riving av eksisterende baderom (frem til betongelementer), med unntak av betongkassen i himlingen.
- Nedsenking av gipshimling.
- Innkassing fra gulv til tak (ca. 250 x 800 mm) for montering av vegghengt toalett og rørfordelingskap.
- Montering sv nytt vindu.
- Ny baderomsdør med listverk

Murerarbeid

- Oppbygging av nytt baderomsgulv med påstøp og toppmembran.
- Reparasjon av betongvegger dersom det er nødvendig.
- Påføring av membran på vegger.

Rørleggerarbeid - ved nye bad

- Nye rør tilføres bad via fordelerskap plassert over WC.
- Innbyggingssisterne installeres.
- Rør skjules enten ved utlekting/slissing i vegg (fullstendig skjult anlegg) eller delvis skjult dersom fullstendig skjult ikke er mulig.
Ved delvis skjult vil det benyttes forkrommede rør ned fra himling til dusj og vaskemaskinkran og fra susternekaske frem til servant.
- Rørstrekk fra sluk, servant og WC er innstøpt i en betongkasse med begrenset tilgjengelighet. Disse vil i utgangspunktet rehabiliteres ved hjelp av innvendig strømppe, for å unngå inngrep i naboens bad – med mindre det viser seg mulig å gjøre noe bedre uten slike inngrep.
- Sluk flyttes til dusjsone.

Sanitærutstyr

- Det leveres og monteres vegghengt wc med soft-close sete
- Demontering og remontering av eksisterende utstyr dersom det ikke gjøres tilvalg på dette.

Elektriske arbeider

- Remontering og montering av ny belysning
- 2 nye kurser til bad. Skjult dersom det er føringsveier.
- 2 doble stikkontakter ved vaskemaskin
- Ett fristikk i henhold til forskrift
- Nye varmekabler i gulv med effektregulator

Flislegging

- Flislegging av gulv og vegger med valgte fliser fra prosjektets tilvalg.
- Gulvfliser legges rettlagt som standard

5. Ferdigstilling og avslutning

- Vasking, rengjøring av badet, klart til bruk
- Kvalitetskontroll og utbedring av eventuelle feil/mangler
- Kontrollbefaring og siste justeringer
- Opprinnelige låser settes tilbake

6. Mulige skader og overflatebehandling

- Prosjektet innebærer omfattende transport av utstyr og materialer i trange leiligheter
- Vi dekker til leiligheten så godt det lar seg gjøre, men støv kan trenge inn under plasttildekking. Mindre skader, særlig i entréen, kan oppstå
 - Skader utbedres med sparkel og overmaling (NCS S 0502-Y)
 - Ved demontering av gamle brytere/kabler kan synlig eldre maling forekomme – dette dekkes tilsvarende

Tilvalg baderoms innredning

Som kunde hos oss får du muligheten til å **skreddersy ditt nye bad** med et bredt utvalg av fliser, møbler og utstyr. For å gjøre valget enklere har vi satt opp en **inspirerende utstilling** med våre mest populære produkter og alle flisalternativene fra grunnpakken.

I tillegg til fliser er det inkludert følgende utstyr i grunnpakken:

- Alterna Nika veggskål og Omikron toalettsete hvit
- 4 stk COMFORTLED VENEZIA downlights med dimmer.
- Heatcom HC30-15 termostat til varmekabler

Velkommen til utstillingen

- Utstillingen er plassert rett ved brakkeriggen og er åpen for deg når det passer – du får adgangskode i informasjonsmappen du mottar.
- Den er selvinstruerende og utstyrt med tydelig merking av priser på alt vi tilbyr.
- Produkter fra våre anerkjente hovedleverandører: Alterna Bad og Korsbakken Bad
- Prisene er inkludert mva og montering, så du vet akkurat hva du betaler.

Vi anbefaler at du besøker utstillingen i god tid før bestillingsmøtet, slik at du får oversikt og kan planlegge dine valg i ro og mak.

Ønsker du hjelp til å gjøre gode valg? Vi er her for å sikre at du får et bad du vil trives med i mange år fremover. Kontaktperson for tilvalg er: bekim@mpfas.no eller gipa@mpfas.no

Egenlevering av utstyr

- All egenlevering må **avtales og godkjennes skriftlig** på e-post: bekim@mpfas.no
- Produktdokumentasjon må sendes oss innen fristen
- Monteringskostnad tilkommer ved egenleveranser dersom det er en vesentlig forskjell fra det eksisterende.
- Skader på egenlevert utstyr dekkes ikke av MPF Entreprenør AS. Nytt utstyr må skaffes og dokumenteres med kvittering.
- MPF Entreprenør AS gir **ingen produktgaranti** på egenlevert utstyr.
- Frister for levering og dokumentasjon er identiske med fristene for tilvalgsbestillinger.
- MPF monterer ikke:
 - Flatpakkede møbler
 - Ukurant utstyr
 - Egeninnkjøpte dusjvegger eller dusjkabinett må avklares med MPF i forkant (pga. risiko for skader). Vi monterer ikke utstyr av ukjent fabrikat.

Alternabad – et bredt spekter av produkter og løsninger

Alternabad levers av Br. Dahl. For mer informasjon – se www.alternabad.no

For mer informasjon – se kataloger lagt ut i showrommet.

Korsbakken Bad hjelper deg å designe ditt drømmebad

Korsbakken Bad har et stort, betjent showroom sentralt i Oslo – Hasleveien 28 – med gratis parkering og åpningstider mandag til fredag kl. 09:00–16:00.

Ved å bestille en veiledningstime får du profesjonell rådgivning fra Korsbakken Bad for å komponere ditt drømmebad. Sammen med Korsbakken Bad kan vi finne de beste løsningene for deg og ditt baderom, både når det gjelder funksjon, design og kvalitet.

Etter møtet mottar du:

- ✓ En produktliste tilpasset dine behov
- ✓ Et prisoverslag
- ✓ En 3D-tegning av ditt nye bad



Send e-post til miriam@korsbakken.no eller Book time direkte her: www.korsbakken.no/motebooker

Tilvalg flis

Et baderom skal ikke bare være funksjonelt – det skal også være en oase for velvære. Derfor tilbyr vi **Atlas Concorde Boost Stone** granittkeramikk – et kvalitetsprodukt som kombinerer slitestyrke og eksklusiv design.

Atlas Concorde Boost Stone granittkeramikk gir baderommet et eksklusivt preg samtidig som man får et mer solid produkt som har lang levetid.

- Flislegging av gulv og vegger utføres med Boost Stone – se utstilling
- Gulvfliser legges rettlagt som standard
- Nedsenk i dusjsone er tilvalg

Egenskaper:

- Gjennomfarget materiale for varig farge og finish
- Eksepsjonell bøyefasthet: $> 35 \text{ N/mm}^2$
- Høy bruddstyrke: $> 1300 \text{ N}$
- Svært lavt fuktopptak: $< 0,5 \%$
- Frostsikker – perfekt for norske forhold
- Matt overflate for en moderne og sofistikert stil

Tilgjengelige farger: White, Ivory, Pearl, Grey

Formater (cm):

- 5x5 (dusjsone)
- 30x30 (gulv)
- 30x60 (vegg)

Bestillingsmøte – personlig veiledning og trygg bestilling

Merk: Bestillingsmøtet er obligatorisk, og fristen må overholdes. Dersom vi ikke mottar dine valg innen fristen, bortfaller tilvalget. Kostnader på medgått tid vil kunne bli belastet.

Ønsker du hjelp til å gjøre gode valg? Vi er her for å sikre at du får et bad du vil trives med i mange år fremover. Kontaktperson for tilvalg er: Bekim bekim@mpfas.no

Veiledning flisvalg ta kontakt med Mur & Tak:

Kim Wangen

Tlf: 21 55 58 70 / Mobil: 920 88 463

E-post: kim@murogtak.no

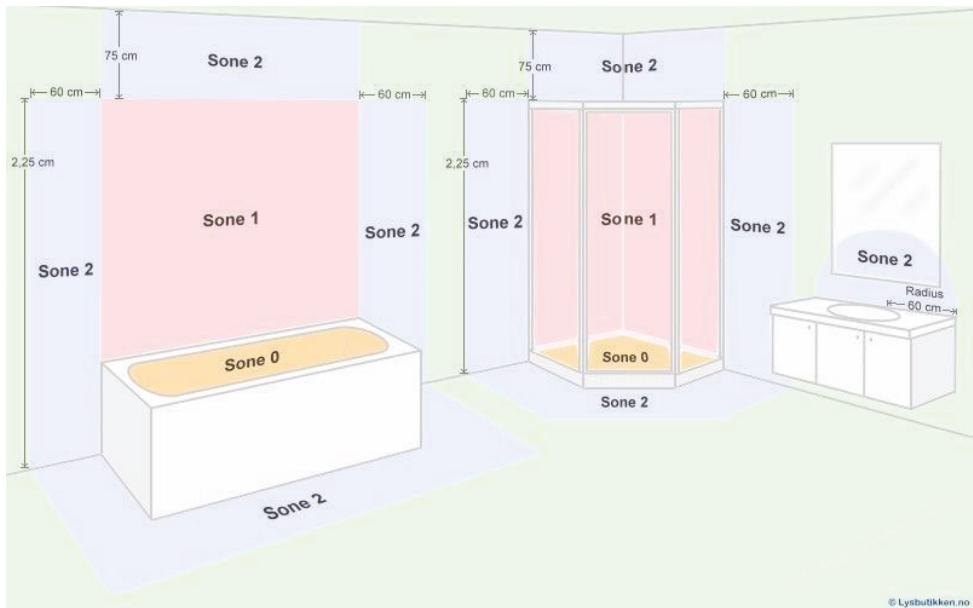
Anbefalinger og råd

Hvorfor velge utstyr levert av MPF

- Vi sikrer at alt utstyr er tilpasset badets planløsning
- Produktene er nøye utvalgt for prosjektet
- Konkurransedyktige priser
- God erfaring med utstyret vi leverer
- PTilvalg levert av oss omfattes av reklamasjonsrett iht. håndverkertjenesteloven

Elektrisk – krav og anbefalinger

- Minsteavstand fra dusjhode til stikkontakt:
 - Stikkontakter skal monteres utenfor Sone 2 på baderom.
 - **1,2 m** ved dusjforheng (Utenfor sone 2)
 - **60 cm** ved faste dusjdører (Utenfor sone 2)
- Alt utstyr må være IP44 klassifisert og merket.
- Vi remonterer ikke utstyr som ikke oppfyller IP-44
- Vaskemaskiner, VVB, ventilasjonsutstyr, håndkjetørkere etc. må også være minst IP44 og godkjent for montasje i sone 1.

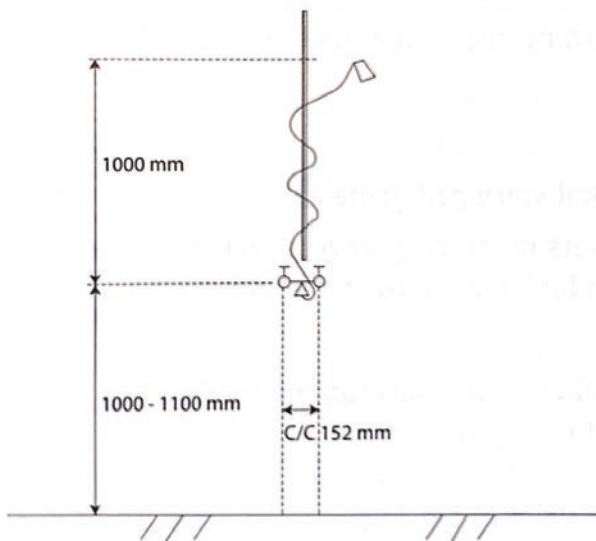


Sammenfatning av høyder på sanitærutstyr

Sanitærutstyr	Høyde fra gulv til overkant/senter utstyr			
	Generelt	Barn 4-10 år	Eldre personer	Rullestolbrukere
Servant	850 - 900	600	900	800
Klosett	400-450	300	450-500 (evt. seteforhøyer)	Reguleres med seteforhøyer
Vaskemaskinkran	1000 - 1100	-	-	-
Vaskemaskintrakt	600-900	-	-	-
Dusjbatteri	1000 - 1100	(Avtales med bruker)	1000 - 1100	1000 - 1100

Dusjgarnityr monteres som standard 1000mm over senter dusjbatteri til overkant dusjhode.

Prinsippskisse dushbatteri- og garnityr



Merk: Vi anbefaler å bruke kroker, knagget og oppheng som tapes på vegg. Disse bør monteres etter at badet har vært i bruk en stund, slik at plasseringene blir mest mulig hensiktsmessige.

Viktig. Ved ønske om andre monteringsmål må dette avtales skriftlig i forbindelse med godkjenning av tegningen.

Disse fristene varierer avhengig av prosjektets oppstart, og det er kundens ansvar å sette seg inn i hvilke frister som gjelder for sin bolig.

Kontaktinformasjon

Generell kontakt

Vi anbefaler at henvendelser sendes via **e-post**, da dette gjør det enklere for oss å gi et grundig og korrekt svar.

Telefon benyttes kun ved tidskritiske henvendelser som ikke kan vente til neste virkedag.

Vennligst bruk e-post

Kontaktpersoner

- Beboerkontakt og Tilvalg:**
Bekim Haxhiaj – bekim@mpfas.no og Ragip Prekaj (Gipa) gipa@mpfas.no
- Låsbytte:**
Adnan Sadiku – 91006254

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

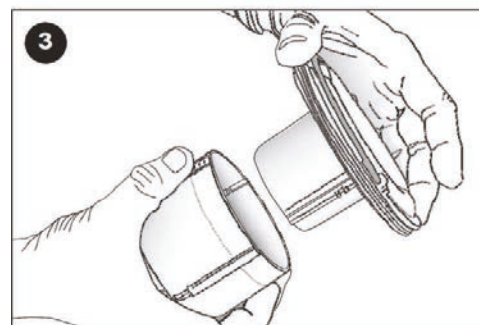
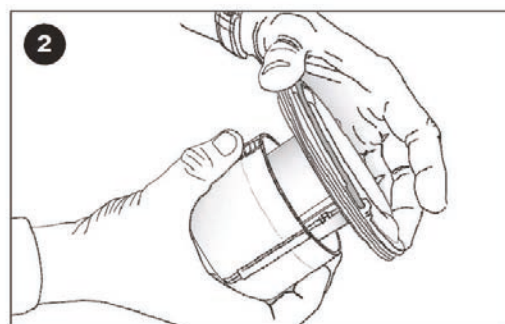
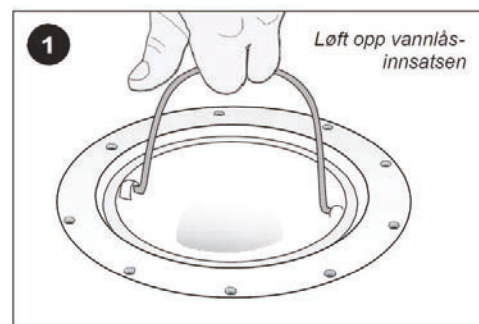
Gulvsluk

DAGLIG VEDLIKEHOLD:

Det er normalt ikke nødvendig med daglig vedlikehold.

PERIODISK VEDLIKEHOLD:

Kontroll og innvendig renhold av vannlås og slukdel hvert 1/2 år eller etter behov. Ved evt. skifte av klemring må det utvises spesiell aktsomhet. Se forøvrig monteringsanvisning.



Risten fjernes ved at man stikker en skrutrekker eller annen spissgjensstand i åpningene og vipper opp.

Vannlåsen løftes opp med håndtaket (fig. 1).

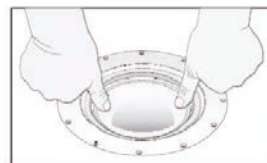
Når vannlåsen er tatt ut av sluket kan den deles ved at man presser med tommelen på siden av vannlås-koppen samtidig som man trekker toppen opp (fig. 2-3).

Spyl vannlåsen og slukets innside ren med vann ved behov. Det kan evt. brukes en liten børste for å løsne urenheter. Kontrollér at pakningen er ren for optimal tetthet.

Eksempelene viser standard vannlås TYR. Hvis sluket er utstyrt med vannlås NOOD er prosedyren den samme, bortsett fra at vannlåsen ikke kan deles.

NOOD må holdes åpen med en finger eller tilsvarende mens rehold pågår
www.joti.no

Fukt pakningen med vann og monter deretter tilbake vannlåsen i sluket ved å presse rett ned.



Gulvvarme

- Gulvvarmen kan settes på ca. **tre uker etter overtakelse**. Se informasjon på regulatoren for nøyaktig tidspunkt.
- Anbefalt grunninnstilling er **prikk nummer 2 fra bunnen**. Deretter kan du justere etter ønsket komforttemperatur.
- Varmekablene skal aldri skrues helt av**. Sett bryteren på nivå 1 dersom du ønsker minimal varme.



Elektrisk anlegg

- Alle downlights har **fastmontert LED-lyskilde** med en levetid på ca. **50 000 timer**.
- Når lyskilden er defekt, må hele lampen/downlighten skiftes.
- Hver downlight har en **påmontert dimbar driver** som fungerer som forkobling.

Rengjøring og vedlikehold

Fliser

- Rengjør flisene regelmessig med **pH-nøytrale rengjøringsmidler (pH 6,5–7,5)**. Eksempelvis kan Ajax benyttes.
- Unngå bruk av sterke vaskemidler og **ikke bruk grønnsåpe**, da dette kan skade fugene over tid.
- Ved behov finnes spesialprodukter fra flisleverandøren for både fliser og fuger.

Silikonfuger

- Fugemassen inneholder soppdrepende middel, men dette svekkes over tid.
- Vask derfor fugene jevnlig med mildt vaskemiddel
- Porselen (toalett, servant og badekar)**
- Toalettet rengjøres med **egnet desinfiserende vaskemiddel**.
- Unngå sterke kjemikalier** i servant og badekar da dette kan skade emaljen.

Dusjløsninger

- Unngå rengjøringsmidler med slipemidler** på dusjdører og -vegger.
- Rens dusjhode og slange **1–2 ganger i året** ved å legge dem i en bøtte med salmiakk eller tilsvarende rengjøringsmiddel.

Bruk og vedlikehold – badrom og tekniske installasjoner

Baderomsmøbler

- Møblene rengjøres med **fettløsende vaskemidler**.
- Ved **vannsøl eller kondens** på dører, gerikter eller innredning må vannet **tørkes bort med en tørr klut umiddelbart** for å unngå svelling og fuktskader.

Tak

- Malte gipsplater rengjøres med **milde fettløsende rengjøringsmidler**.
- Unngå overdreven bruk av vann.

Ettermontering av utstyr

- Vi anbefaler at **håndklekroker og lignende festes med monteringstape/lim** for å unngå boring i flisvegg med underliggende membran.
- Dersom boring er nødvendig:
 - **Bor kun i flisfugene** – ikke i selve flisen.
 - Benytt egnet festemateriell, for eksempel **Thorsman rød plugg (5,5 x 50 mm)** og **syrefaste VVS-skruer**.
 - Alle hull skal forsegles med **sanitærsilikon** for å hindre fuktinntrenging.
- **NB!** Innkassinger til vegghengt toalett og rørføringer er **ikke egnet for festing av utstyr**, og vi anbefaler derfor at slike flater ikke belastes eller benyttes til oppheng.

Rørfordelingsskap og stoppekraner

- Stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk.

FDV-informasjon: For mer detaljer om vedlikehold og daglig bruk – se FDV-dokumentasjon

Dårlig vanntrykk/tette blande batterier

- Varierende vannkvalitet og smuss i vannet kan medføre at siler og blande batteri kan gå tett. Symptomer er dårlig varmtvannstrykk og lite vann i spesielt dusj. Siler og blande batteri må da demonteres og renses. Disse arbeidene må utføres av rørlegger og er ikke godtatt som reklamasjon. Kjøkken- og servantbatteri kan enkelt renses ved å demontere sil i tuten på batteriet

Drensspalte fra toalett sistern

- I veggen bak klosettet er det en liten spalte ned mot flisgulv. **Hvis det kommer vann ut av denne spalten, må stoppekranene stenges omgående og MPF Entreprenør, Mercur VVS eller vaktmester varsles omgående!**

Maling

- Maling av tak er utført med akrylmaling glans 20, farge NCS-0502Y.
- Maling av listverk er utført med akrylmaling glans 40, farge NCS-0502Y.

Ventilasjon

- For å opprettholde best mulig ventilasjon er det viktig å sørge for tilstrekkelig friskluft gjennom ventiler i yttervegg.
- Ventiler i tak/vegg er ferdig innstilt og skal ikke stilles på.
- Støv i ventilene støvsuges eller vaskes bort etter behov.

Kontaktliste med adresser

Fag	Firma/leverandør	Kontaktperson	Tlf.	e-post
Totalentreprenør	MPF Entreprenør AS Professor Birkelands vei 28a, 1081 Oslo	Prosjektleder/ kontakt Bekim Haxhiaj	908 77 173	bekim@mpfas.no
		Anleggsleder Ragip Prekaj "Gipa"	913 26 015	gipa@mpfas.no
Byggeledelse fra Obos	OBOS Prosjekt Ulvenveien 82E, 0581 Oslo	Prosjektleder Monika Skarphagen	414 36 235	monika.skarphagen@obos.no
Tilvalg Fliser	Mur & Tak Proff Gamle Leirdals vei 20 1081 Oslo	Kim Vangen	920 88 463	kim@murogtak.no
Tilvalg VVS utstyr				
Baderoms- innredning	Korsbakken Bad	Miriam Handeland	920 39 250	miriam@korsbakken.no
Baderoms- innredning	Br. Dahl Altern Bad	Ilirjan (Jan) Rrustemaj	905 64 530	jan@mpfas.no

Notater

Informasjon om tilvalg på bad

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i borettslaget har du nå mulighet til å bestille tilvalg i din leilighet. Det kan være utskifting av møbler / utstyr på badet, rehabilitering av hele badet eller arbeider på kjøkken som naturlig er knyttet til prosjektgjennomføringen.

Dersom du ønsker å gjøre større endringer som rehabilitering av bad, ønsker vi at du tilbakemeldet dette til oss ved å fylle ut skjemaet via lenken eller QR-koden under, slik at vi kan planlegge fremdrift for gjennomføringen best mulig.

Spørsmål knyttet til detaljene for utførelser og gjennomføring vil bli besvart når vi kommer på førbefaring i din oppgang.

Klikk [her](#) for å fylle ut skjemaet

Eller skann QR-koden under med mobilen din:



Viktig informasjon:

- Du vil få anledning til å stille spørsmål under førbefaringen. Det er derfor viktig at du på forhånd har gjort deg noen tanker om hvilke endringer/tilvalg du ønsker å gjøre i leiligheten.
- **Kun de som melder inn tilvalg via skjemaet eller på førbefaring vil få tildelt tidspunkt for bestillingsmøte.**
- Bestillingsmøtet skal benyttes til å planlegge arbeidet på ditt bad.
- **Kontrakt og bestillingsskjema fylles ut under møtet. Endelig bestilling må gjennomføres innen frist satt i «viktig dato skjema».**
- Møtet vil gi deg veiledning og svar på spørsmål du har før endelige valg må bekreftes.

Vi ser frem til å møte deg og finne de beste løsningene for ditt bad!

Med vennlig hilsen

Bekim Haxhiaj

Prosjektleder

MPF Entreprenør AS

Mobil: +47 908 77 173

E-post: bekim@mpfas.no

MPF Entreprenør AS Professor Birkelands vei 28 A1081 Oslo Organisasjonsnummer 985 613 338

www.mpfas.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjñrt: 28.09.25		Side 1 av 3
Ulsrud Borettslag	V³ r ref.:	104/21	Fñdselsdato eier:	14.09.1970
Olav Nygards veg 15	Type:	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO	Eiere:	Mikael Idan		
Organisasjonsnr: 954 907 708		Andelsnr:	173	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	4 904
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Renter l³ n 65
	Avdrag fellesl³ n 18
	Avdrag l³ n 181
	Avdrag l³ n 338
	Renter l³ n 35
	Renter fellesl³ n 122
	Felleskostnader 3 803
	Bredb³ nd 203
Objekt:	TRAPPEVASK, 104/21 (121 - 21) 139

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjñper og selger gjñr opp seg imellom for oppgjñrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	56 997	Gjeld siste ³ rsoppg.:	49 650
Klient ajourf. l³ n:	13 737 729	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 966 767

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 1141484320, Den Norske Stats Husbank
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 28.09.2025: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 28.09.2025: 4 538 246
Andel av saldo: 18 829
(siste termin 01.10.2029)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 114148430, Den Norske Stats Husbank
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 28.09.2025: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 28.09.2025: 2 427 223
Andel av saldo: 10 071
(siste termin 01.10.2029)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

L³ nenummer: 83987264031, Handelsbanken
Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 28.09.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 476
Saldo per 28.09.2025: 6 772 260
Andel av saldo: 28 098
Fñrste termin/fñrste 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:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjñrt: 28.09.25		Side 2 av 3
Ulsrud Borettslag	V³ r ref.:	104/21	Fñdselsdato eier:	14.09.1970
Olav Nygards veg 15	Type:	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO	Eiere:	Mikael Idan		
Organisasjonsnr: 954 907 708				

4: Sñrskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Cathrine Karlsen
Adresse: HANS NORDAHL'S 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. 28.09.2025

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

Ved spñrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ ð oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

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

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 500
Andelsnr:	173	Partialobligasjonsnr:	173

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586832
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	02.12.1986	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbýfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ` 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:
Eierskifte av garasje plass i Ulsrud Garasjelag SA fñrer til et eierskiftegebyr p³ kr. 1.165,-
P³ GF 26/11/24 har har GF gitt styret fullmakt til ³ ta opp l³ n inntil 48.000.000,- for ³ finansiere vedlikeholdsprosjekt, gjennomfñre mindre vedlikeholdskostnader de kan ta samtidig som rñrprosjektet gjennomfñres og sikre god lividitet i borettslaget de neste ³ rene. L³ neoptaket skal skje p³ gunstige vilk³ r, og styret skal sikre at l³ net betjenes p³ en forsvarlig m³ te.
Borettslaget har opparbeidede parkeringsplasser som leies ut til andelseierne etter skriftlig sñknad - leies sñrskilt. Utleien administreres av styret som ogs³ fastsetter leie. Parkeringsplass fñlger ikke leilighet. Oppsigelse m³ sendes til styret ved salg av leilighet.
Parkeringsplass: 75 gar pl. i Ulsrud garasjelag og en del biloppst. plasser. M³ leies sñrskilt.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre Dato utkjørt: 28.09.25 Side 3 av 3

Ulsrud Borettslag	V³ r ref.:	104/21	Fñdselsdato eier:	14.09.1970
Olav Nygards veg 15	Type:	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO	Eiere:	Mikael Idan		
Organisasjonsnr: 954 907 708				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Boligen vil fñrst kunne bli registrert p³ kjñper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

HUSORDENSREGLER FOR ULSRUD BORETTSLAG

Det er i hver enkelt borettsnavers 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 drikkekartonger legges i papircontainerne. Glass og metall legges i containeren på parkeringsplassen 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.

Følgende må også kjøres bort av andelshaverne selv: 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 borettsnaveren.

4. Renhold

I ekstraordinær generalforsamling 21.01.2003 ble det vedtatt å sette bort trappevask m.m. til et rengjøringselskap. 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 omkringliggende 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 boretsslagsloven.

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

Siste endringer ble vedtatt på generalforsamling 10.5.2017.

Vedtekter

for

Ulsrud Borettslag org nr 954 907 708

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ulsrud borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 (enkelpersoner) 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 garasje plass

(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 karmen.

(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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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 forretningsfører 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 framtreddende 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.



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.

Styrets innstilling: Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte. 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 karmen, 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
INNEKT					
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
Arsresultat		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

	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 sykellønn (db) - fra lønnssystemet	0	-31 590
5802 Aga grl sykellønn	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 Boligeiendomme inngangsparti	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	Parkeringsplasser
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 spredre avfallabeholdere	Molok/ 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/feiling	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 pantesikrede 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 rettviseende 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 rettviseende 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.

© 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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. Vår 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 rettviseende 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)



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



Penneo Dokumentnøkkel: DGXT8-JIN19-V1BZO-HZFC6-H8BB0-Y2SY2

Penneo Dokumentnøkkel: DGXT8-JINI9-V1BZO-HZFC6-H8BB0-Y2S Y2

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 åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser at indholdet 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 tilfredsstillir 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 badrom.

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 badrom 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 borettslaverne 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 intervjuer 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 utdanning 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 borettslag 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 borettslaget 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 borettslaget en lang periode, kjenner godt området og er en ivrig tilhenger av det estetiske i borettslaget. 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).

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 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-avloop/>

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/

Henrik M. Ellingsen /s/

Møteleder
Cathrine Karlsen

Protokollvitne andelseier

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ulsrud Borettslag torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Ulsrud
videregående skole aulaen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Wiggo Wollbråten

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Wiggo Wollbråten

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med
møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Nordtvedt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall
fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 32
Antall fremlagte fullmakter: 10
Totalt: 42

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023
anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 149.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Lekeplass for små barn- ny huske og andre lekeapparater

En andelseier har sendt inn forslag om å kjøpe inn en huske og lekeapparater som er tilpasset små barn.

Småbarnshuske ved inngjerdet lekeplass 55, og lekeplass ved 32 eller 18.

Forslag er en ramme på kr 100 000,- til lekeapparater.

Vedtak:

Ikke godkjent

5.2 Utvidelse av stilletiden lørdag og søndag i husordensreglene

- 1. Ro i leiligheten

Endres fra:

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.**

til:

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 lørdager og vanlige søndager kan slikt arbeid kun utføres mellom kl. 10.00 og 20.00.** Støyende arbeid skal ikke forekomme på helligdager (herunder ikke vanlige søndager).

Vedtak:

Ikke godkjent

5.3 En ladeplass tilgjengelig for alle som ønsker å lade bilen

Forslag fra andelseier om å la en ladeplass være tilgjengelig for alle som ønsker å bruke den. Det gjør at ladeanlegget kan få inn mer inntekter og bli raskere nedbetalt.

Vedtak:

Ikke godkjent

5.4 Leie ut selskapslokalet til andre enn andelseiere i Ulsrud Borettslag

Forslag fra andelseier om å leie ut selskapslokale til andre som ikke tilhører Ulsrud Borettslag for å få inn mer inntekter.

Vedtak:

Ikke godkjent

5.5 Vedtektsendring av § 4-3 Parkering og garasje plass

Vedtektene lyder:

(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 ansiennitet 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.

Forslag om å endre dette til:

(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 ansiennitet fra avslagtidspunktet. Ønsker en leietaker å bytte parkeringsplass, leveres en skriftlig søknad.

1. 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 **i samme andelsleilighet** som man ofte låner ut beviset til.

Begge **bevisene** gjelder samme parkeringsplass.

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

3. Har andelseier ikke lenger bil skal andelseier gi fra seg plassen med en gang, men mindre man har planer om å anskaffe seg ny bil innen 6 mnd.

Vedtak:

Vedtektene § 4-3 vedtas med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Pkt. 1 - Ikke godkjent - 18 stemmer mot forslaget
Pkt. 2 - Godkjent - 3 stemmer mot forslaget
Pkt. 3 - Ikke godkjent - 17 stemmer mot forslaget

5.6 Endre tidspunkt for bruk av vaskeriene og husordensreglene	
Punkt 7. Vaskeri, tørke- og bankeplass	
Forslag fra andelseier om at vasketidene endres slik at lørdag og søndag inkluderes.	
endres fra:	
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!	
til:	
Vasketiden er delt i periodene fra 08:00 - 12:00, 12:00 -16:00 og 16:00 - 20:00. Helligdager (herunder ikke vanlige søndager) må det ikke vaskes!	
Vedtak: Ikke godkjent	
5.7 Tilføyning i instruks for valgkomiteen i punkt 1	
Forslagstiller Margoth Tove Kalstad, ONV 13	
Punkt 1 slik det står i dag:	
«Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av maks tre medlemmer, minimum to medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen»	
Ønsker å sette inn ny setning i linje 2, "en eierandel kan ikke inneha mer enn et verv i styre."	
Forslag til nytt Punkt 1.	
Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av maks tre medlemmer, minimum to medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere, en eierandel kan ikke inneha mer enn et verv i styre . Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.	
Begrunnelse for forslaget er at det uheldig og kan skape habilitetsproblemer ved at ektefelle som deler en andel kan velges inn og sitte i styret og valgkomite samtidig.	
Vedtak: Ikke godkjent	
6. Valg	
6.1 Valgkomiteens innstilling	
Styreleder: Cathrine Karlsen Styremedlem: Lasse Grønning 1. varamedlem: Kafui Kawesi 2. varamedlem: Eva Anette Sørhagen 3. varamedlem: Zygmunt Rosada Svendsen	
Protokoll fra generalforsamling 2024 - Ulsrud Borettslag.	Side 4/6

Sittende 1. vara, Lasse Grønning er innstilt som påtroppende styremedlem etter Espen Fevåg som ikke ønsket gjenvalg. Valgkomiteens medlem Catharina Søvik er gift med Lasse Grønning. Av denne årsak erklærte Catharina seg tidlig inhabil i alt arbeide relatert til Lasse sin evt. posisjon i innstillingen. Og hun var da heller ikke på noen måte involvert da komiteens øvrige medlemmer gikk inn for å innstille Lasse som nytt styremedlem. Valgkomiteens info-skriv, der vi oppfordret borettslaverne til å melde inn kandidater, ble delt ut 19. januar. Og svarfristen ble satt til 18. februar. Vi fikk ikke inn et eneste forslag. Dette kan selvfølgelig tolkes på forskjellige måter. Men det er nærliggende å anta at borettslaverne i det store og hele er fornøyde med det sittende styre og den måten borettslaget driftes på. Uten et eneste forslag på kandidater ble valgkomiteens fokus å finne erstattere for Espen Fevåg og Erling Henschien som ikke ønske gjenvalg som hhv. Styremedlem og 3. vara. Komiteen mener innstillingen representerer trygge og solide kandidater både for styre-vervene og for vara-vervene på valg. De forskjellige kandidatene har i varierende grad vært innkalt til intervju/samtale med valgkomiteen. Basert på disse samtalene har komiteen dannet seg følgende inntrykk: Under ledelse av styreleder Cathrine Karlsen fungerer dagens styre vesentlig bedre enn de siste styrene før Cathrine tiltrådte som styreleder. Hun gir uttrykk for at gitt fornyet tillit av Generalforsamlingen så er dette et verv/opppdrag hun kan tenke seg å fortsette med i mange år fremover. Cathrine er en autorisert regnskapsfører. Og på CV-en står bl.a. rådgivning, Regnskapsportefølje, kvalitetskontroll m.m. hos Boligbyggelaget Usbl. Uten motkandidat og med mange gode tilbakemeldinger på den jobben hun gjør for oss, er det åpenbart at Cathrine bør få fornyet tillit som styreleder i Ulsrud brl. Lasse Grønning har nå vært 1. vara i et år. Det er tradisjon i borettslaget at 1. vara utfører en del praktisk arbeide som f.eks. utdeling av info-skriv i postkassene og en del annet forefallende arbeide. Lasse får gode tilbakemeldinger på den måten han har skjøttet sitt verv som 1. vara. Under intervjuet kom det frem at det særlig er to faktorer som bidrar til Lasses engasjement for styre & stell i borettslaget. Han ønsker gjennom et styreverv å gjøre det han kan for å bidra til et sosialt godt bomiljø her i Ulsrud brl. Videre ønsker han å bidra til at verdien av leilighetene i laget bevares eller økes. Valgkomiteen kjenner seg trygg på at Lasse Grønning er en god erstatning for styremedlemmet Espen Fevåg som ikke stiller til gjenvalg. Valgkomiteen foreslår Kafui Kawesi som ny 1. vara. Han er regnskapsfører, har tre barn, og bor i Onv.28. Kafui beskrives slik av en som har kjent ham i ni år: Han virker veldig ordentlig og pliktoppfyllende. Er vennlig og interessert i driften av borettslaget.	
Vedtak: Inget vedtak - Valgkomiteens innstilling.	
6.2 Valg av leder	
Cathrine Karlsen ble valgt som styreleder i 2022. Cathrine Karlsen tar gjenvalg. Valgkomiteen innstiller Cathrine Karlsen.	
Vedtak: Valgt ble: Cathrine Karlsen for 2 år	
6.3 Valg av medlemmer til styret	
Espen Høve Fevåg ble valgt til styremedlem i 2022. Ønsker ikke å stille til gjenvalg. Valgkomiteen innstiller Lasse Grønning som styremedlem for 2 år.	
Vedtak: Valgt ble: Lasse Grønning for 2 år	
Protokoll fra generalforsamling 2024 - Ulsrud Borettslag.	Side 5/6

6.4 Valg av varamedlemmer til styret

Lasse Grønning, Eva Anette Sørhagen og Erling Henschien ble alle valgt som varamedlemmer i fjor for ett år.

Valgkomiteens innstilling; Eva Anette Sørhagen tar gjenvalg for ett år, i tillegg innstilles Kafui Kawesi og Zygmund Rosada Svendsen som varamedlemmer for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Eva Anette Sørhagen for ett år.
Valgt ble: Kafui Kawesi for ett år.
Valgt ble: Zygmund Rosada Svendsen for ett år.

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder

6.6 Valg av valgkomite

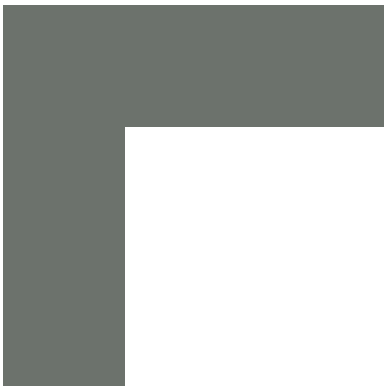
Trygve Ødegaard, Catharina Søvik og Torleif Werenskiold har sittet i valgkomiteen. siden i fjor.
På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Catharina Søvik, Hilde Nordtvedt og Nicolai Finstad Larsen

Signatur protokollvitne: Hilde Nordtvedt /s/

Signatur møteleder: Wiggo Wollbråten /s/



INNKALLING 2024

Ulsrud Borettslag

Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00
Ulsrud videregående skole 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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ulsrud Borettslag

Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Lekeplass for små barn- ny huske og andre lekeapparater
- 5.2 Utvidelse av stilletiden lørdag og søndag i husordensreglene
- 5.3 En ladeplass tilgjengelig for alle som ønsker å lade bilen
- 5.4 Leie ut selskapslokalet til andre enn andelseiere i Ulsrud Borettslag
- 5.5 Vedtektsendring av § 4-3 Parkering og garasjeplass
- 5.6 Endre tidspunkt for bruk av vaskeriene og husordensreglene
- 5.7 Tilføyning i instruks for valgkomiteen i punkt 1

6 Valg

- 6.1 Valgkomiteens innstilling
- 6.2 Valg av leder
- 6.3 Valg av medlemmer til styret
- 6.4 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.6 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 149 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Lekeplass for små barn- ny huske og andre lekeapparater

En andelseier har sendt inn forslag om å kjøpe inn en huske og lekeapparater som er tilpasset små barn.

Småbarnshuske ved inngjerdet lekeplass 55, og lekeplass ved 32 eller 18.

Forslag er en ramme på kr 100 000,- til lekeapparater.

Forslag til vedtak: Vedta en ramme på kr 100 000,- til lekeapparater for små barn i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret mener at det er mange lekeapparater til barna i borettslaget allerede, og det er en ganske stor kostnad å kjøpe inn nye. Generalforsamlingen avgjør om det skal vedtas en ramme på kr 100 000.

5.2 Utvidelse av stilletiden lørdag og søndag i husordensreglene

1. Ro i leiligheten

Endres fra:

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.**

til:

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 lørdager og vanlige søndager kan slikt arbeid kun utføres mellom kl. 10.00 og 20.00.** Støyende arbeid skal ikke forekomme på helligdager (herunder ikke vanlige søndager).

- Forslag til vedtak:** Husordensreglene punkt 1 endres slik det er foreslått.
- Styrets innstilling:** Styret mener at man burde beholde punkt 1 i husordensreglene og ikke endre på dette. Det er mange som ønsker at det er stille og rolig i helgene.

5.3 En ladeplass tilgjengelig for alle som ønsker å lade bilen

Forslag fra andelseier om å la en ladeplass være tilgjengelig for alle som ønsker å bruke den. Det gjør at ladeanlegget kan få inn mer inntekter og bli raskere nedbetalt.

- Forslag til vedtak:** En ladeplass blir tilgjengelig for alle som ønsker å lade bilen sin.
- Styrets innstilling:** Styret støtter flertallets beslutning i saken.

5.4 Leie ut selskapslokalet til andre enn andelseiere i Ulsrud Borettslag

Forslag fra andelseier om å leie ut selskapslokale til andre som ikke tilhører Ulsrud Borettslag for å få inn mer inntekter.

- Forslag til vedtak:** Festlokalet gjøres tilgjengelig for alle som ønsker å leie det.
- Styrets innstilling:** Styrets innstilling er at det ikke leies ut til andre på grunn av risiko for innbrudd, manglende kontroll av hvem som leier det og så kan det bli krevende å følge opp betalingen. Vi ønsker at det skal være et gode for alle i Ulsrud Borettslag.

5.5 Vedtektsendring av § 4-3 Parkering og garasje plass

Vedtektene lyder:

(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 ansiennitet 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.

Forslag om å endre dette til:

(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 ansiennitet 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 **i samme andelsleilighet** som man ofte låner ut beviset til.

Begge **bevisene** gjelder samme parkeringsplass.

Det er forbudt å fremleie plassen til andre på fast basis. Har andelseier ikke lenger bil skal andelseier gi fra seg plassen med en gang, men mindre man har planer om å anskaffe seg ny bil innen 6 mnd.

Forslag til vedtak: Vedtektene § 4-3 vedtas med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

5.6 Endre tidspunkt for bruk av vaskeriene og husordensreglene Punkt 7. Vaskeri, tørke- og bankeplass

Forslag fra andelseier om at vasketidene endres slik at lørdag og søndag inkluderes.

endres fra:

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!

til:

Vasketiden er delt i periodene fra 08:00 - 12:00, 12:00 -16:00 og 16:00 - 20:00. Helligdager (herunder ikke vanlige søndager) må det ikke vaskes!

- Forslag til vedtak:** Endre tidspunkt for bruk av vaskeriet og punkt 7 i husordensreglene.
- Styrets innstilling:** Styrets innstilling er å beholde dagens bruk av vaskeriene for å ta hensyn til de som bor i 1. etasje og lukt/støy i helgene.

5.7 Tilføyning i instruks for valgkomiteen i punkt 1

Forslagstiller Margoth Tove Kalstad, ONV 13

Punkt 1 slik det står i dag:

«Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av maks tre medlemmer, minimum to medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen»

Ønsker å sette inn ny setning i linje 2, "en eierandel kan ikke inneha mer enn et verv i styre."

Forslag til nytt Punkt 1.

Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av maks tre medlemmer, minimum to medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere, **en eierandel kan ikke inneha mer enn et verv i styre.** Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.

Begrunnelse for forslaget er at det uheldig og kan skape habilitetsproblemer ved at ektefelle som deler en andel kan velges inn og sitte i styret og valgkomite samtidig.

- Forslag til vedtak:** Endringen i punkt 1 av valgkomiteens instruks vedtas.
- Styrets innstilling:** Styret mener dette er tilfeldig denne perioden og har en

	sammenheng med at det er vanskelig å få kandidater til styret og valgkomiteen.
	Det er opp til generalforsamlingen hvem som velges inn i styret eller valgkomiteen.

6. Valg

Styreleder, Cathrine Karlsen, på valg, stiller til gjenvalg.
Styremedlem, Kim Helene Olsen, ikke på valg.
Styremedlem, Frode Spidsberg, ikke på valg.
Styremedlem, Roy Torp ikke på valg.
Styremedlem, Espen Høve Fevåg, på valg, ønsker ikke gjenvalg.

- 1. varamedlem, Lasse Grønning, stiller til valg som styremedlem.
- 2. varamedlem, Eva Anette Sørhagen, stiller til gjenvalg.
- 3. varamedlem, Erling Henschien, ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:
Catharina Søvik, Trygve Ødegaard, og Torleif Werenskiold.

6.1 Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Cathrine Karlsen
Styremedlem: Lasse Grønning
1. varamedlem: Kafui Kawesi
2. varamedlem: Eva Anette Sørhagen
3. varamedlem: Zygmunt Rosada Svendsen

Sittende 1. vara, Lasse Grønning er innstilt som påtroppende styremedlem etter Espen Fevåg som ikke ønsket gjenvalg.
Valgkomiteens medlem Catharina Søvik er gift med Lasse Grønning. Av denne årsak erklærte Catharina seg tidlig inhabil i alt arbeide relatert til Lasse sin evt. posisjon i innstillingen. Og hun var da heller ikke på noen måte involvert da komiteens øvrige medlemmer gikk inn for å innstille Lasse som nytt styremedlem. Valgkomiteens info-skriv, der vi oppfordret borettsshaverne til å melde inn kandidater, ble delt ut 19. januar. Og svarfristen ble satt til 18. februar. Vi fikk ikke inn et eneste forslag. Dette kan selvfølgelig tolkes på forskjellige måter. Men det er nærliggende å anta at borettsshaverne i det store og hele er fornøyde med det sittende styre og den måten borettslaget driftes på.
Uten et eneste forslag på kandidater ble valgkomiteens fokus å finne erstattere for Espen Fevåg og Erling Henschien som ikke ønske gjenvalg som hhv. Styremedlem og 3. vara. Komiteen mener innstillingen representerer trygge og solide kandidater både for styre-vervene og for vara-vervene på valg. De forskjellige kandidatene har i varierende grad vært innkalt til intervju/samtale med valgkomiteen. Basert på disse samtalene har komiteen dannet seg følgende inntrykk:
Under ledelse av styreleder Cathrine Karlsen fungerer dagens styre vesentlig bedre enn de siste styrene før Cathrine tiltrådte som styreleder. Hun gir uttrykk for at gitt fornyet tillit av Generalforsamlingen så er dette et verv/oppdrag hun kan tenke seg å fortsette med i mange år fremover. Cathrine er en autorisert regnskapsfører. Og på CV-en står bl.a. rådgivning, Regnskapsportefølje, kvalitetskontroll m.m. hos Boligbyggelaget Usbl. Uten motkandidat og med mange gode tilbakemeldinger på den jobben hun gjør for oss, er det åpenbart at Cathrine bør få fornyet tillit som styreleder i Ulsrud brl.
Lasse Grønning har nå vært 1. vara i et år. Det er tradisjon i borettslaget at 1. vara utfører en del praktisk arbeide som f.eks. utdeling av info-skriv i postkassene og en del annet forefallende arbeide. Lasse får gode tilbakemeldinger på den måten han har skjøttet sitt verv som 1. vara. Under intervjuet kom det frem at det særlig er to faktorer som bidrar til Lasses engasjement for styre & stell i borettslaget. Han ønsker gjennom et styreverv å gjøre det han kan for å bidra til et sosialt godt bomiljø her i Ulsrud brl. Videre ønsker han å bidra til at verdien av leilighetene i laget bevares eller økes. Valgkomiteen kjenner seg trygg på at Lasse Grønning er en god erstatning for styremedlemmet Espen Fevåg som ikke stiller til gjenvalg.
Valgkomiteen foreslår Kafui Kawesi som ny 1. vara. Han er regnskapsfører, har tre

barn, og bor i Onv.28. Kafui beskrives slik av en som har kjent ham i ni år: Han virker veldig ordentlig og pliktoppfyllende. Er vennlig og interessert i driften av borettslaget.

6.2 Valg av leder

Cathrine Karlsen ble valgt som styreleder i 2022.
Cathrine Karlsen tar gjenvalg. Valgkomiteen innstiller Cathrine Karlsen.

6.3 Valg av medlemmer til styret

Espen Høve Fevåg ble valgt til styremedlem i 2022.
Ønsker ikke å stille til gjenvalg. Valgkomiteen innstiller Lasse Grønning som styremedlem for 2 år.

6.4 Valg av varamedlemmer til styret

Lasse Grønning, Eva Anette Sørhagen og Erling Henschien ble alle valgt som varamedlemmer i fjor for ett år.

Valgkomiteens innstilling; Eva Anette Sørhagen tar gjenvalg for ett år, i tillegg innstilles Kafui Kawesi og Zygmunt Rosada Svendsen som varamedlemmer for ett år.

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styreleder

6.6 Valg av valgkomite

Trygve Ødegaard, Catharina Søvik og Torleif Werenskiold har sittet i valgkomiteen. siden i fjor.
På valg.

Disponible midler		
	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg ³ ende ³ rsregnskap	979 792	1 510 922
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 171 389	1 079 901
Tilbakefjring av avskrivning	381 383	383 615
Kjpp / salg anleggsmidler	0	-90 074
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 807 772	-1 904 572
B. j rets endring disponible midler	-255 000	-531 130
C. Disponible midler	724 792	979 792
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlpsmidler	2 149 641	1 953 321
Kortsiktig gjeld	-1 424 848	-973 529
C. Disponible midler	724 792	979 792

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 926 074	12 161 341	13 060 068	13 639 705
Sum leieinntekt		12 926 074	12 161 341	13 060 068	13 639 705
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	35 924	101 042	100 000	100 000
Sum annen inntekt		35 924	101 042	100 000	100 000
Sum inntekt		12 961 998	12 262 383	13 160 068	13 739 705
KOSTNAD					
Lrnnskostnad					
Lrnnskostnad	3	915 831	842 472	863 000	869 000
Styrehonorar	3	364 000	364 333	365 000	373 940
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	381 383	383 615	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		2 750 916	2 255 844	2 500 000	2 700 000
Kostnad eiendom/lokale	5	969 119	787 790	835 000	1 056 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 132 067	1 790 791	2 100 000	2 477 000
Lisens HMS , vedlikehold og andre lisenser	6	476 453	362 675	377 000	389 001
Verktry, inventar og driftsmateriell	7	69 552	53 949	65 000	72 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 082 600	2 088 629	600 000	906 002
Revisjonshonorar		15 141	14 165	14 000	15 000
Forretningsfjrerhonorar		248 753	248 750	249 000	249 000
Andre honorar		118 497	59 260	101 000	313 000
Kontorkostnad		185 204	45 217	32 001	67 001
TV/bredb ³ nd		817 765	845 856	962 000	540 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 521	52 837	45 000	81 000
Kontingent og gaver		86 722	78 008	91 000	89 000
Forsikring		637 333	614 031	646 000	676 000
Andre kostnader		40 567	56 081	34 000	46 000
Sum kostnad		11 296 423	10 944 306	9 879 001	10 918 944
Driftsresultat		1 665 575	1 318 078	3 281 067	2 820 761
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 541	16 944	0	0
Rentekostnad		525 726	255 121	308 000	522 033
Netto finanspos ter		494 185	238 177	308 000	522 033
j rsresultat		1 171 389	1 079 901	2 973 067	2 298 728
Overfjrt til/fra annen egenkapital		1 171 389	1 079 901	0	0
SUM OVERFdrINGER		1 171 389	1 079 901	0	0

Balanse 2023 Ulsrud Borettslag			
	Note	2023	2022
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	164 875	164 875
Bygninger	4	16 759 545	16 759 545
P³ kostninger	4	106 250	106 250
Garasjer	4	20 000	20 000
Andre fellesanlegg	4	1 125 557	1 125 557
Andre driftsmidler	4	1 486 407	1 867 789
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	250	250
Sum anleggsmidler		19 662 884	20 044 267
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 969	49 986
Kundefordringer		48 194	10 591
Forskuddsbetalte kostnader		278 723	733 394
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 804 755	1 159 350
Sum omløpsmidler		2 149 641	1 953 321
SUM EIEDELER		21 812 525	21 997 588

Balanse 2023 Ulsrud Borettslag			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 900	23 900
Sum innskutt egenkapital		23 900	23 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 382 109	2 210 720
Sum opptjent egenkapital		3 382 109	2 210 720
Sum egenkapital	10	3 406 009	2 234 620
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	13 774 367	15 582 139
Borettsinnskudd		3 207 300	3 207 300
Sum langsiktig gjeld		16 981 667	18 789 439
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 978	13 278
Leverandørgjeld		1 194 932	751 786
Skyldig off. myndigheter		75 708	72 905
P³ løpne renter		1 922	940
Annen kortsiktig gjeld		143 309	134 620
Sum kortsiktig gjeld		1 424 848	973 529
Sum gjeld		18 406 516	19 762 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 812 525	21 997 588
Pantstillelser	12	16 981 667	18 789 439
Sted:_____	Dato:_____		

Cathrine Karlsen
Styreleder

Frode Spidsberg
Styremedlem

Espen Høyve Fev³ g
Styremedlem

Roy Thorbjørn Torp
Styremedlem

Kim Helene Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlrpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlrpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt belrpp 3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vlrre forbig3 ende. Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt belrpp 3 etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokfjres og inntektsfjres i takt med opptjening. Inntektsfjrning ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsfjres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lrpnskjrning overfjres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 536 268	9 276 996
3606 Leie hybler/gjesterom	186 300	186 300
3609 Leie parkering	108 360	79 625
3618 Leietillegg strrm	76 547	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	256 686	0
3640 Tomteleie	28 000	14 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	488 906	237 331
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 685 747	1 807 829
3690 Vasketillegg	559 260	559 260
Sum	12 926 074	12 161 341

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	19 585	34 267
3992 Salg av nrjker, l3 ser o.l.	16 339	0
3999 lading el bil- avregningskonto	0	66 775
Sum	35 924	101 042

Konto 3990 gjelder inntekter fra utleielokalene og tilbakebetaling av viderefakturering av andel grnrtarbeider fra tidligere 3 r.

Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lynn til ansatte fra lynnssystemet	612 957	571 910
5129 Annen lynn fra lynnssystemet	19 480	0
5150 P3 lypne feriepenger	90 439	81 783
5260 Gruppeliv innberetning fra lynnssystemet	3 054	2 518
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lynnssystemet	1 766	1 682
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 820	-4 200
5400 Arbeidsgiveravgift	145 008	136 950
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lynnssystemet	12 752	11 531
5424 AFP pensjon	2 270	552
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	552	0
5600 Gruppelivsforsikring	0	2 518
5635 Yrkesskadeforsikring	7 412	6 812
5753 Tjenestepensjon OTP	56 551	49 751
5800 Refusjon sykepenger fra lynnssystemet	-31 590	-19 336
5801 Aga grl sykelynn (db) - fra lynnssystemet	-31 590	-19 336
5802 Aga grl sykelynn	31 590	19 336
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	364 000	364 333
Sum	1 279 831	1 206 805

Personalkostnader omfatter llyns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygningsmessig anlegg	Garasjer	Lekeapparater	Pelletsanlegg	Rampe til Boligeiendomme inngangsparti	inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	290 280	20 000	171 354	3 987 500	106 250	16 759 545
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets 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	3 544 984	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	290 280	20 000	0	442 516	106 250	16 759 545
i rets avskrivninger :	0	0	0	265 509	0	0
Anskaffelses3 r :	1982	2006	2008	2010	2012	1960
Antatt levetid i 3 r :			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
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	249 500	62 933	116 250	212 025	173 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	239 103	62 933	116 250	114 257	70 794
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	10 397	0	0	97 768	102 581
i rets avskrivninger :	24 950	0	0	14 135	8 669
Anskaffelses3 r :	2014	2014	2014	2015	2015
Antatt levetid i 3 r :	10	5	7	15	20

	Vaskemaskin W555H	Vaskemaskin W555H	Vaskemaskin W555H	Vaskemaskin W555H	Vaskemaskin W555H	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	29 561	29 561	29 561	29 561	29 561	164 875
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	29 561	29 561	29 561	29 561	29 561	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
Bokfjrt verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	164 875
Anskaffelses3 r :	2017	2017	2017	2017	2017	2018
Antatt levetid i 3 r :	5	5	5	5	5	

	ladeplass el-bil	Avfallsanlegg Serco Wilho 450 LKS spredde avfallabeholdere	Molok/ 2 stk ladestasjoner	Tjnrketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 307	465 000	97 500	835 277
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 307	465 000	97 500	835 277
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	79 467	0	48 750	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	127 840	465 000	48 750	835 277
i rets avskrivninger :	13 820	0	9 750	0

Note 4 - Varige driftsmidler

Anskaffelses 3 r :	2018	2018	2018	2020	2021	2022
Antatt levetid i 3 r :	15		10		5	5

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	79 783	92 433
6343 Serviceavtaler	9 541	0
6360 Annet renhold	95 854	85 728
6361 Fast renhold	550 694	353 207
6362 Skadedyrutryddelse	26 374	0
6391 Snngm 3 king/strjing/feing	3 450	128 646
6392 Containerleie/tjmming	108 517	49 989
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	94 907	77 788
Sum	969 119	787 790

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	434 986	332 580
6420 Leie av datautstyr	32 407	21 695
6450 Leie parkering	9 060	8 400
Sum	476 453	362 675

Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	17 193	0
6540 Inventar	0	3 294
6550 LyspN rer, lysmr, sikringer o.l.	2 453	0
6551 Nrkler, l 3 ser, navnskilt, postkasser o.l.	13 680	7 313
6552 Driftsmateriell	29 217	38 782
6570 Arbeidstjy	7 009	4 560
Sum	69 552	53 949

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	170 982	164 175
6602 Vedlikehold VVS	119 210	195 224
6603 Vedlikehold elektro	68 879	151 411
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	3 112
6611 Vedlikehold heiser	1	1 406
6613 Vedlikehold grnntanlegg/lekeplasser/uteomr 3 de	19 279	54 814
6616 Vedlikehold vaskeri	120 238	80 538
6617 Vedlikehold brannvernustyr	46 120	143 494
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	194 405	228 742
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	246 736	690 750
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	46 425	24 250
6648 Vedlikehold dnrer og porter	40 327	29 386
6650 P 3 kostning / Rehabilitering / Investering	0	311 328
Sum	1 082 600	2 088 629

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningen(e)

Note 9 - Aksjer og andeler

Boligselskapet har 2 andeler – kr 50 i Ulsrud garasjelag og 3 andeler – kr 50 i Bjøler Samfunnshus.

Note 10 - 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			
i rets resultat	2 210 720	1 171 389	3 382 109
Sum opptjent egenkapital	2 210 720	1 171 389	3 382 109
Sum egenkapital	2 234 620	1 171 389	3 406 009

Resultat og balanse med noter for Ulsrud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
L³ nenummer:	12138708673	114148430	1141484320
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2019	1999	1999
Rentesats:	5.39 %	3.854 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039	01.10.2029	01.10.2029
Opprinnelig l³ nebel³ p:	5 245 000	12 860 000	24 960 000
L³ nesaldo 01.01:	4 524 055	3 853 356	7 204 728
Avdrag i perioden:	185 017	565 473	1 057 282
L³ nesaldo 31.12:	4 339 038	3 287 883	6 147 446
Saldo 5³ r frem i tid:	3 324 656	633 857	1 185 141

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 114148430	48	15 675	752 400
	144	13 641	1 964 304
	48	11 898	571 104
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 1141484320	48	29 308	1 406 784
	144	25 506	3 672 864
	48	22 246	1 067 808
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12138708673	48	20 687	992 976
	144	18 003	2 592 432
	48	15 702	753 696

Note 12 - Pantstillelser

	Bokf³ r³ t verdi pr. 31.12.2023
Bokf³ r³ t langsiktig gjeld	13 774 367
Innskuddskapital	3 207 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	16 981 667
Bokf³ r³ t verdi av pantsatt eiendom	18 176 227

Borettslagets bokf³ r³ te gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

For Ulsrud Borettslag

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Roy Thorbj³ r³ n Torp (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Kim Helene Olsen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Frode Spidsberg (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Espen H³ ve Fev³ g (sign.)	25.03.2024



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Ulsrud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ulsrud Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Ulsrud Borettslag

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FQCOJ-EWNLU-EQ25W-0WY3J-F3XE0-4JW18

Penneo document key: FQCOJ-EWNLU-EQ25W-0WY3J-F3XE0-4JW18

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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-02 11:24:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FQCOJ-EWNLU-E02SW-0WY3J-F3XE0-4JW18

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Ulsrud Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Roy Thorbjørn Torp
Styremedlem, Frode Spidsberg
Styremedlem, Kim Helene Olsen
Styremedlem, Espen Høve Fevåg
Varamedlem, Eva Anette Sørhagen
Varamedlem, Erling Henschien
Varamedlem, Lasse Grønning

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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Kontroll av lekeplasser
- Sjekk av fellesarealer og bruk av arealer
- Utskifting av brannslukningsapparater (står hos vaktmester hvis du ikke har hentet nytt)
- Kontroll av røykvarslere
- Kontroll av Elbil ladere
- Service på fyrhus og oljetank
- Kontroll av tak og takrenner
- flere andre punkter

Styrets arbeid

Det ble valgt inn ett nytt styremedlem, og et styremedlem ble gjenvalgt på generalforsamlingen våren 2023. I tillegg har 1. varamedlem deltatt på styremøter og hatt ansvaret for noen av oppgavene. Det har blitt avholdt 10 styremøter i perioden, og styret har ellers hatt dialog på epost og telefon.

Tor Arne er ansatt i Ulsrud Borettslag for å ivareta mange av driftsoppgavene, HMS rutiner og han samarbeider tett med styret. Han er en god ressurs som bistår med mye kompetanse, lang erfaring og er til god hjelp for de som bor i borettslaget.

Styret oppfordrer alle til å gå inn på hjemmesiden til Ulsrud Borettslag <https://www.ulsrud-brl.no/>, hvor dere finner mye nyttig informasjon. Det er nyttig informasjon hvis du skal pusse opp leiligheten, og ta gjerne kontakt med styret hvis det er spørsmål.

Borettslagets økonomi

I hovedsak vises det til årsregnskapet for 2023 og budsjett for 2024 i innkallingen til generalforsamlingen.

Budsjettet for 2024 utarbeides ferdig i oktober/november 2023. Det har også i 2023 vært en svært høy prisstigning som pr oktober var på 6 % siste 12 mnd. (konsumprisindeks). I tillegg er det fortsatt høye energikostnader. Prisstigningen er enda høyere for enkelte av kostnadene i borettslaget. Kommunale avgifter øker fra kr. 2.100.000, - til kr. 2.477.000, - (renovasjonsgebyr øker med 8 % og vann- og avløpsgebyr med 21 %).

På bakgrunn av KPI og å sikre god likviditet for borettslaget var det nødvendig å øke felleskostnadene med 10 % fra 1.1.2024. Borettslaget må ivareta en normal drift og mindre vedlikehold, så det er viktig at styret følger prisstigningen.

Det har vært en økning av renten på fellesgjelden gjennom perioden juni 2023 frem til januar 2024 fra 2,96 % til 4,47 % hos Husbanken. På lånet hos DNB har renten økt fra 4,49 % til 5,64 %. Renten påvirker i stor grad hva den enkelte eier betaler inn til borettslaget hver måned, og dette justeres av Usbl uten at det varsles den enkelte eier.

Borettslaget har et eget fyringsanlegg for oppvarming og varmt vann til beboerne. Prisene på pellets har gått opp fra høsten og videre denne vinteren. Det har vært svært kaldt i enkelte perioder, og det har vært utfordring for leverandøren å levere nok pellets. Det har gitt noen utfordringer med anlegget som nå er løst, men det måtte benyttes olje og strøm som alternativer i en kort periode. Det har likevel vært stor besparelse i forhold til andre alternativer som fjernvarme eller kun strøm som energikilder.

Andre driftssaker som er utført i perioden:

- Gravearbeider og drenering av kortside veggen i ONV 21
- Innhentet tilstandsvurdering og kostnadsrapport på vann- og avløpsstammer
- Kontroll og drift av pelletsanlegget, oljetank og målere
- Malt ferdig oppganger eller deler av oppganger
- Kjøpt inn busker, trær og planter og plantet dette etter vedtak fra GF
- Drift og utleie av parkeringsplasser og ladeplasser
- Utleie av festlokalet
- Håndtert flere vannlekkasjer og forsikringssaker
- Det er gjennomført dugnad og julegrantenning med servering

Ny avtale med Obos OpenNet for bredbånd

Sommeren 2023 avsluttet borettslaget avtalen med Telia og gikk over til Obos OpenNet for leveranse av fiber. Den enkelte eier betaler per d.d. 179,- gjennom felleskostnadene, og velger selv løsning for TV- kanaler. Du kan lese om de ulike alternativene for TV og

streaming tjenester på <https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/opennet/tv/>.

Ta kontakt direkte med kundesenteret hos Obos OpenNet hvis det er spørsmål til tjenestene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

Avtale ekstern styreleder

Mellom Ulsrud borettslag org. nr. 954 907 708 og Cathrine Karlsen er det inngått følgende avtale;

1. Oppdragets varighet

Cathrine Karlsen velges som ekstern styreleder for Ulsrud borettslag for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling våren 2024 til ordinær generalforsamling i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra borettslagets side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

2. Oppdragets art

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Det påfølger et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

- Styreleder skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.
- Styreleder har et særskilt ansvar for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- Styreleder har ansvar for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Styreleder sørger for at det blir utgitt infoskriv, oppdatere info på nettside og ellers sørge for god kommunikasjon i borettslaget mellom styret og de som bor der.
- Styreleder utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.
- Styreleder sørger for eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.
- Styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- Styreleder har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, følge opp leverandører og borettslagets forretningsfører.
- Styreleder skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv., men kan stille på styrerommet før styremøter og ved forespørsel for å avklare enkelte saker.
- Styreleder skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i borettslaget.

3. Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

4. Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar til styreleder stort **kr 215 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. **Honoraret utbetales hver måned.**

I tillegg betaler borettslaget kr 800,- per time + mva for deltakelse i byggemøter. Dette faktureres fra CK Eiendomskompetanse AS utenom styrehonoraret ved pågående prosjekter.

Oslo, _____

Ulsrud borettslag, styremedlem 1

Cathrine Karlsen

Ulsrud borettslag, styremedlem 2

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:Adresse:

Ulsrud BorettslagAndel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Ulsrud videregående skole aulaen

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

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 Lurfald 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 sakliste

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 karmen, 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/

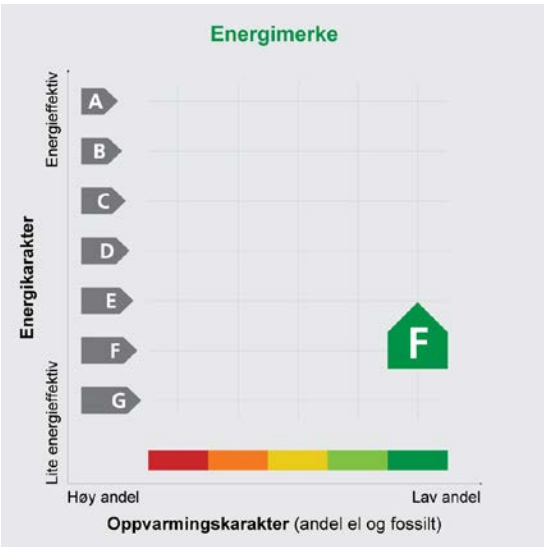
Protokollvitne:

Torleif Lerfald Werenskiold /s/

Møteleder

Protokollvitne

Adresse	Olav Nygards veg 16
Postnr	0688
Sted	Oslo
Andels- /leilighetsnr.	173 /
Gnr.	147
Bnr.	201
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1279405
Dato	15.06.2021



Innmeldt av	Charlotte Lunde
-------------	-----------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

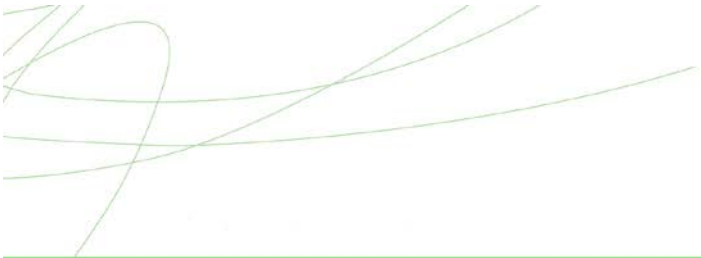
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

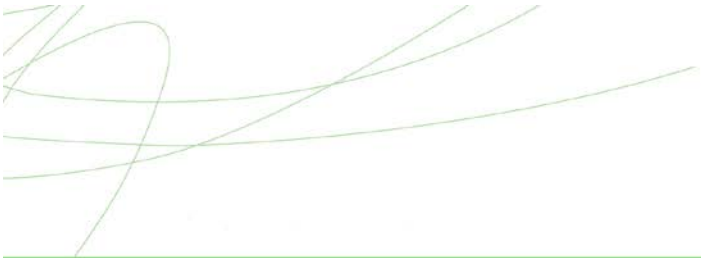
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plassert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.
- VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbe-falt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekker høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minste-bredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonsskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseses slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseses i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisolerers. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryster gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
- «Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
- «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
- «Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSV E I E N 5 III • 41 72 00
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 14-3-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbetssted

Gnr. 147, bnr. 201, blokk 9, Olav Nygards vei 15 og 17.

Arbeids art

Nybygg.

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

Ingeniør Asmund Vangberg, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.

Journalnr.

59-3472.

Avsluttende synsforretning

31-1-1966.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktingenior
T. Busch

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



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 eieendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Olav Nygards veg 15
0688 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Theodor August Belle Skaar

Telefon: 467 60 512
E-post: theodor.belle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert 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 viderefremtidet 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 datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.:

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre